



**“PLA ESPECIAL DE REVITALITZACIÓ I MILLORA DEL MEDI URBÀ (PERIMMU). (PP-663).**

**NORMES URBANÍSTIQUES**

**Article 1.- NATURALESA.** (Article 1 del PERIMMU)

*El present document té caràcter de Pla Especial de Revitalització i Millora del Medi Urbà, i ordena el Centre Històric del Municipi.*

*En el seu àmbit, és d'aplicació la normativa urbanística del Pla General, amb les particularitats i excepcionalitats que s'indiquen en les presents normes urbanístiques.*

**Article 2.- ÀMBIT.** (Article 2 del PERIMMU)

*Comprèn l'àrea tancada pels següents carrers i accidents geològics:*

*Avinguda d'Alacant, Riu Serpis, Avinguda del Raval, carrer Sant Vicent Ferrer, carrer Sant Rafael, carrer Alzira, Avinguda Marqués de Campo i Raconada Pare Leandro Calvo.*

*Se subdivideix en les subzones següents:*

- 1. Vila.- Delimitada per Avinguda d'Alacant, Riu Serpis, Passeig de les Germanies, carrer Mestre Giner, Plaça del Rei Jaume I, carrer de la Dona Teresa, carrer Sant Roc, carrer Duc Carles de Borja, Plaça de l'Escola Pia i Raconada Pare Leandro Calvo.*
- 2. Vilanova.- Delimitada per Plaça de l'Escola Pia, Avinguda Marqués de Campo, carrer Alzira, carrer Sant Rafael, Passeig de les Germanies, carrer Mestre Giner, Plaça del Rei Jaume I, carrer de la Dona Teresa, carrer Sant Roc i carrer Duc Carles de Borja*
- 3. Raval.- Delimitada pel Riu Serpis, Avinguda del Raval, carrer Pellers, carrer Vallier i Passeig de les Germanies.*
- 4. Eixample.- Delimitada per carrer Pellers, carrer Vallier, Passeig de les Germanies, carrer Sant Vicent Ferrer i Avinguda del Raval.*

*Comprèn per tant una àrea on conflueixen d'una banda, el Centre Urbà i Històric de la ciutat en què s'arriba a les màximes cotes d'intercanvi i activitat econòmica i social, i d'altra l'assentament original de Gandia. Així, conté el recinte de la Vila, de la Raval, (aquest extramurs), i la Vilanova que va ampliar el primer cercol de Gandia i, finalment, el Primer*



AJUNTAMENT DE GANDIA  
ÀREA DE TERRITORI, SOSTENIBILITAT I HABITATGE

*Eixample o Eixample Sud, iniciat amb el trencament de les muralles que comportaria l'expansió i desenvolupament de l'actual Gandia.*

**Article 3.- VIGÈNCIA.** (Article 3 del PERIMMU)

*Aquest Pla Especial té vigència indefinida fins a tant no siga modificat, integrat, revisat o refós en el cos de la Modificació o Revisió del Pla General de Gandia.*

**Article 4.- PUBLICITAT.** (Article 4 del PERIMMU)

1. **MEMÒRIA D'ORDENACIÓ.**
  - 1.- Definició del Sector. Àmbit del Pla.
  - 2.- Necessitat del Pla.
  - 3.- Antecedents i Marc Jurídic.
  - 4.- Criteris i objectius de l'Ordenació Proposada.
  - 5.- Estructura Urbana
  - 6.- Estructura Funcional.
  - 7.- Actuacions puntuals: Criteris d'Intervenció.
  - 8.- Participació Pública
- II. **NORMES URBANÍSTIQUES**
- III. **PROGRAMA DEL PLA**
  - A.- Programa d'Actuació
  - B.- Pla d'Etapes
- IV. **PLANS**
  - Delimitació
  - Protecció
  - Actuacions Puntuals

**Article 6.- GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.** (Article 6 del PERIMMU)



**AJUNTAMENT DE GANDIA**  
**ÀREA DE TERRITORI, SOSTENIBILITAT I HABITATGE**

*Pel que fa a la gestió i execució del planejament, el Pla Especial preveu excepcionalment una Unitat d'Execució, que denominarem Raval sud-est.*

*La resta de l'àrea d'actuació és Sòl Urbà consolidat per l'edificació, sense les característiques limítrofes i residuals de la Unitat d'Execució proposada, per la qual cosa la gestió i execució del planejament serà per mitjà d'actuacions aïllades.*

**Article 7.- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL.** (Article 7 del PERIMMU)

*De conformitat amb el Pla General de Gandia, el territori de l'Àmbit del Pla Especial està classificat com a Sòl Urbà, a excepció de la llera del riu Serpis, classificat com a Sòl No Urbanitzable Protegit.*

**Article 8.- TIPUS D'ORDENACIÓ.** (Article 8 del PERIMMU)

*Conforme a les definicions establertes al Pla General, el tipus d'ordenació és el d'edificació segons alineació a vial o entre mitgeres.*

**Article 9.- CRITERIS GENERALS PER A LA REVITALITZACIÓ I MILLORA DE L'ESTRUCTURA URBANA HISTÒRICA.** (Article 9 del PERIMMU)

*S'entén per estructura urbana de la Vila, Vilanova, Raval i Eixample, la trama viària, parcel·lació, edificació, tant monumental com de model tipològic, així com aquells elements de l'escena urbana que contribueixen a confirmar la imatge i l'ambient urbà, els quals inclouen el mobiliari urbà i patrimoni vegetal.*

*La conservació i revitalització de l'estructura urbana històrica pretén el manteniment, millora i recuperació dels béns patrimonials que llegats per anteriors generacions constitueixen la memòria històrica de la ciutat, la qual ha de transmetre's a les generacions futures.*

**Article 10.- ELEMENTS CATALOGATS**

**1. Objectius de la catalogació.**

*L'objectiu de la catalogació és la conservació dels béns mereixedors de protecció pel seu interès artístic, històric o arquitectònic així com els que integren un ambient característic*



*o tradicional i són representatius del patrimoni cultural i la memòria col·lectiva de la ciutat, en el marc de l'art. 77 de la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana.*

## **2. Nivells de protecció**

*S'entén per nivell de protecció l'estatut normatiu que s'atribueix a cada bé immoble catalogat, en funció de l'interés arquitectònic, històric, artístic etc., reconegut en ell.*

*S'estableixen tres nivells de protecció:*

### **A. Protecció Integral**

*Inclou les construccions, conjunts o elements que hagen de ser conservades íntegrament pel seu caràcter singular o monumental i per raons històriques o artístiques, preservant les seues característiques arquitectòniques, botàniques o ambientals originals. Inclou els Béns d'Interés Cultural declarats.*

*S'atorga aquest nivell de protecció als elements que el PERIMMU incloïa en la categoria de Conservació, Restauració, Consolidació i B.I.C.*

**B. Protecció Parcial.** *Inclou les construccions, elements o recintes que pel seu valor històric o artístic han de ser conservats, almenys en part, preservant els elements definitoris de la seua estructura arquitectònica o espacial i els que presenten valor intrínsec, especialment la façana i elements visibles des d'espais públics, en el cas d'immobles.*

*S'atorga aquest nivell de protecció els elements que el PERIMMU incloïa en la categoria de Rehabilitació.*

**C. Protecció Ambiental.** *Inclou les construccions i recintes que, encara sense presentar en si mateixes i considerades individualment un especial valor, contribueixen a definir un entorn valuós per al paisatge urbà per la seua bellesa, tipisme o caràcter tradicional. També es cataloguen en aquest grau els edificis integrats en unitats urbanes que configuren espais urbans com a carrers, places o vores, que han de ser preservats pel valor històric o ambiental de la seua imatge o entorn urbà.*

*S'atorga aquest nivell de protecció els elements que el PERIMMU incloïa en la categoria de Reestructuració.*

## **Article 11.- CRITERIS D'INTERVENCIÓ EN ELEMENTS CATALOGATS.**

**A. Intervenció, llicència d'intervenció o ordre d'execució.** *En els edificis protegits, en qualsevol de les categories de protecció, només podran realitzar-se les obres expressament autoritzades per llicència d'intervenció o disposades per ordre d'execució municipal.*



AJUNTAMENT DE GANDIA  
ÀREA DE TERRITORI, SOSTENIBILITAT I HABITATGE

*Les llicències d'intervenció contemplaran conjuntament totes les actuacions que hagen de realitzar-se en l'immoble i el resultat final de les mateixes. Aquestes actuacions, només excepcionalment, quan siga impossible la conservació d'allò construït o quan la protecció no obeïsca al valor intrínsec de l'immoble sinó a la seua mera importància ambiental, podran contemplar la substitució parcial de l'edificació, sota condicions especials.*

*Les obres s'ajustaran a les prescripcions del planejament, però la seua autorització podrà concretar altres condicions addicionals, salvaguardant sempre els valors protegits.*

**B. Criteris generals.** *La intervenció en edificis i immobles catalogats tindrà com a objecte l'adequació del valor d'ús compatible amb el manteniment dels valors reconeguts en ell, i s'orientarà a la millora de la qualitat urbana.*

*En qualsevol tipus d'obra sobre un edifici protegit, s'exigirà la diferenciació entre els elements que es conserven i els de nova construcció, amb la finalitat de no desvirtuar els elements originals.*

*Es recuperaran els materials i elements de valor que es puguen reutilitzar, especialment tancaments, cobertes, fusteria exterior i interior, paviments, teules, escales, xemeneies, elements ornamentals i manyeria.*

*Haurà d'evitar-se el mimetisme d'oficis i materials així com la utilització de solucions, materials i sistemes constructius o decoratius manifestament inadequats.*

*Les tonalitats de color i les textures s'adequaran a l'edificació existent, evitant confrontacions i ruptures amb l'entorn.*

*Les dimensions, sistemes i especejaments de la fusteria exterior es justificaran atenent a les existents a l'entorn, evitant tipologies, proporcions o dimensions diferents d'elles.*

*L'autorització de les obres requerirà l'alçament exacte i previ de la façana existent, en suport informàtic editable i informació fotogràfica digital, que permeta interpretar l'adequació de les obres previstes a l'edifici existent i a l'entorn, contenint alçats a escala mínima 1:100 i detalls constructius i d'elements ornamentals a escala mínima 1:20.*

*S'entendrà afecta a la protecció tota la parcel·la en què s'ubique el bé catalogat.*

**C. Prohibició d'elements impropis.** *S'entén per element impropï qualsevol modificació, afegit o instal·lació que afecte la integritat d'un valor protegit. Es prohibeix la seua introducció i, en cas d'existir, es condiona l'autorització de qualsevol obra en l'edifici a la prèvia eliminació de tal element impropï i a la recuperació de l'estat anterior a la seua introducció.*



**D. Condicions de les obres en plantes baixes d'edificis protegits.** Qualsevol obra que es realitze a la planta baixa d'un edifici protegit, estarà subjecta a les limitacions següents:

- Es prohibeixen les obres de condicionament de locals que afecten sensiblement l'estructura de la planta baixa i que no vagen dirigides a la conservació i/o recuperació de l'edifici.
- Es prohibeix el recobriment dels elements verticals de la façana entre els buits de la planta baixa. El tractament del llenç que defineix la façana haurà de ser unitari en tota l'altura de l'edifici.
- Quan es realitzen obres que introduïsquen modificacions substancials en els elements originals característics de la façana, podrà exigir-se la restitució del seu estat original.
- Quan es realitzen obres en edificis les plantes baixes de la qual es troben desfigurades en la seua composició, materials, o per l'existència d'elements impropis, podrà exigir-se, com a condició per a l'atorgament de la llicència d'intervenció, la restitució de la façana al seu estat original, encara quan la intervenció sol·licitada no afectara la façana.

#### **Article 12.- INTERVENCIÓ EN EDIFICIS AMB PROTECCIÓ INTEGRAL.**

Només s'admeten obres de restauració, conservació i consolidació que perseguisquen el manteniment o reforç dels elements estructurals així com la millora de les instal·lacions de l'immoble.

L'administració podrà imposar com obligatòria, quan concedisca llicència d'obres sobre un edifici amb protecció integral, l'eliminació d'elements impropis que afecten la façana, a l'envoltant de l'edifici, a l'interior o a qualsevol altra part definitiva de la seua unitat arquitectònica.

Si per qualsevol causa aquests immobles foren destruïts o demolits, l'aprofitament urbanístic de la parcel·la resultant consistirà en la facultat de reconstruir fidelment l'immoble originari, amb independència de les sancions a què hi haguera lloc.

Els edificis declarats o que es declaren monuments historicoartístics o Béns d'Interés Cultural quedaran supeditats a la legislació sectorial d'aplicació.

La definició i abast de les distintes obres permeses en edificis amb protecció integral, és el següent:



AJUNTAMENT DE GANDIA  
ÀREA DE TERRITORI, SOSTENIBILITAT I HABITATGE

- ) *Obres de consolidació: Són les que es requereixen per a evitar la ruïna i aforament d'un edifici i assegurar la seua estabilitat estructural, així com totes les iniciatives que contribueixen a reparar aquells elements de l'immoble estimats com a punts dèbils per on pot socavar-se la durabilitat del mateix. En cap cas podran desvirtuar la seua configuració tipològica ni el seu sistema estructural.*
2. *Obres de conservació: Són les obres requerides per al manteniment de l'edificació en el seu estat actual, evitant el deteriorament per l'acció dels agents atmosfèrics, l'ús o l'abandó, així com les accions apropiades de cura de l'edifici per a perllongar-li la seua vida sense alterar el seu caràcter.*
3. *Obres de restauració: Són les obres que es requereixen per a tornar a l'edifici la seua imatge original, entesa com una unitat constructiva inalterable i suposen el repristine de tots i cadascun dels seus components, l'eliminació d'elements impropis i la possible recuperació d'elements perduts o desapareguts. Han de realitzar-se basant-se en proves documentals o coneixements comprovats de l'estat anterior de l'edifici. Es fonamenten en el respecte cap als elements antics i les parts autèntiques i en elles no cap la hipòtesi.*

*Es consideren dins de les obres de restauració la demolició de cossos o elements afegits que desvirtuen la unitat arquitectònica original, així com la reposició o reconstrucció de cossos i fenestració, quan siga evident el benefici sobre el valor cultural del conjunt, però han de valorar-se i respectar-se, sempre que no afecten la unitat arquitectònica, les aportacions a totes les èpoques. S'utilitzaran sempre tècniques i solucions pròpies de l'època de la seua construcció i es recuperarà el disseny original, utilitzant solucions d'acabats que permeten distingir les parts reconstruïdes de les originals.*

*Excepcionalment es podran realitzar obres d'habilitació reversibles, entenent com a tals les que tenen com a objecte la redistribució interior d'espais, amb la finalitat d'implantar usos diferents dels existents en edificis o locals, o implantar usos en edificis o locals sense ús específic o amb un ús obsolet. Han de ser reversibles i respectuoses amb l'estructura bàsica de l'edifici, és a dir:*

- a) *Les obres realitzades i els elements instal·lats hauran de poder ser eliminades sense que després de la seua eliminació s'hagen produït danys en l'estructura de l'edifici (pilars, jàsseres, biguetes, murs*



*portants, caixes d'escala...), ni en els seus revestiments ni elements decoratius singulars.*

- b) *Les obres realitzades no impediran la percepció de la tipologia i l'ús original de l'immoble.*

### **Article 13.- INTERVENCIÓ EN EDIFICIS AMB PROTECCIÓ PARCIAL.**

*A més de les obres descrites en l'article anterior, es permeten les obres congruents amb els valors catalogats sempre que es mantinguen els elements definitoris de l'estructura arquitectònica o espacial, com ara:*

*Façana:*

- Altura de cornisa, fenestració, composició i dimensions dels buits.*
- Elements decoratius singulars*
- Elements i sistemes constructius propis, com a sistema de suport estructural i de vols, dimensions i tipus de balconades, llindes, brancals etc.*
- Elements de fusteria i manyeria característics.*

*Elements definidors de la tipologia arquitectònica:*

- Espais lliure, altures i forjats.*
- Nombre i disposició de crugies, sistema de suport.*
- Escales principals, fins i tot el seu sistema constructiu si és el cas, vestíbul etc.*
- Cobertes: inclinació, sistema constructiu, materials.*

*La definició i abast de les obres permeses en edificis amb protecció parcial és la següent:*

1. *Obres d'habilitació: Tenen com a objecte la redistribució dels espais interiors, amb la finalitat d'implantar un ús en els locals o edificis diferents dels existents, o implantar un ús en un local o edifici sense ús específic o amb un ús obsolet.*

*Es permet en aquest tipus d'obres la modificació de patis interiors o de fenestració en tancaments que no siguin de façana a la via pública, així com la construcció d'escapes interiors que no afecten l'estructura principal de l'edifici.*





AJUNTAMENT DE GANDIA  
ÀREA DE TERRITORI, SOSTENIBILITAT I HABITATGE

2. *Obres de reforma: Tenen com a objecte la redistribució dels espais interiors, sense afectar les característiques estructurals de l'edifici ni a la composició de la façana.*

*Poden afectar puntualment elements estructurals originals, amb la finalitat de reforçar-los, consolidar-los o substituir-los, sense desvirtuar la tipologia estructural originària.*

*Es permet la modificació dels patis interiors o de la fenestració en murs que no siguin de façana a la via pública, així com la construcció d'escales, la implantació de noves instal·lacions i l'addició de cossos edilicis no visibles des de la via pública.*

3. *Obres de rehabilitació: La seua finalitat és recuperar, incrementar o implantar condicions funcionals o d'habitabilitat en l'edifici, sense alterar la seua configuració exterior ni el seu esquema tipològic bàsic. Inclou la possibilitat de canvi d'ús, sempre que la implantació del nou ús no elimine elements tipològics bàsics definits anteriorment. Les obres de rehabilitació no poden traduir-se en menyscabament del valor de l'edifici, ni en el seu buidatge.*

4. *Obres d'ampliació i/o sobreelevació: Tenen com a objecte la construcció de cossos d'edificació de nova planta en la mateixa parcel·la o solar ja ocupat per l'edifici protegit, dins dels paràmetres permesos pel Pla General.*

*Les noves altures o cossos d'edificació hauran de diferenciar-se de l'edifici a què s'afigen, articulant solucions que permeten la percepció diferenciada de l'edifici original i la part ampliada o sobreelevada.*

*Amb esta finalitat s'admeten reculades respecte de la línia de façana en les noves altures o cossos d'edificació, excepte en la planta baixa.*

*En cap cas podran ser objecte de demolició la façana o façanes principals o característiques ni els espais principals d'accés o distribució interior. Quan el seu estat de conservació exigisca intervencions de demolició parcial, sempre es reconstruirà l'element demolit amb idèntiques tècniques constructives i reutilitzant els elements de carreus, manyeria, materials ceràmics, fusteria o altres que puguen conservar-se i reutilitzar-se.*

**Article 14.- INTERVENCIÓ EN EDIFICIS AMB PROTECCIÓ AMBIENTAL.**



AJUNTAMENT DE GANDIA  
ÀREA DE TERRITORI, SOSTENIBILITAT I HABITATGE

*A més de les obres incloses en l'article anterior, es permeten les següents:*

- 1. Obres de reestructuració: Tenen com a objecte la modificació substancial de l'espai interior de l'edifici, amb alteració d'elements comuns i/o elements estructurals, fins i tot substitució d'algun dels seus forjats, suports i canvi del sistema estructural del mateix, amb manteniment o canvi de l'ús existent en l'edifici.*

*És obligat el manteniment de la façana en la seua integritat, la qual cosa implica la preservació del sistema de composició de buits, fàbriques d'obra, fusteries i elements ornamentals (impostes, balconades, baranes, etc.), permetent-se en ella les obres de repristina.*

*Poden incloure la demolició de les parts no visibles des de la via pública, preservant i restaurant els seus elements propis i escometent la reposició del volum preexistent respectant l'entorn i els caràcters originaris de l'edificació.*

- 2. Obres de demolició/reposició: S'autoritza la demolició o reforma de la façana i elements visibles des de la via pública amb llicència d'intervenció per a projecte de fidel reconstrucció, amb idèntiques tècniques constructives i reutilitzant els elements de carreus, manyeria, fusteria o altres que puguen conservar-se i reutilitzar-se, de manera que l'actuació contribuísca a preservar els trets definitoris de l'ambient protegit.*

*Requisits i documentació per a l'autorització d'aquestes obres:*

*a) Alçament exacte i previ a la demolició de la façana existent, amb informació fotogràfica digital, alçats a escala mínima 1:100 i detalls constructius i d'ornamentació a escala 1:20, en suport informàtic editable.*

*b) Manteniment del gruix dels murs i de les solucions constructives dels murs portants.*

*c) Solució de les fusteries, mantenint el gruix de les seccions i els espejaments.*

*d) Utilització de motlles en la reproducció dels elements decoratius.*

**Article 15.- DESTRUCCIÓ D'UN ELEMENT PROTEGIT.**



AJUNTAMENT DE GANDIA  
ÀREA DE TERRITORI, SOSTENIBILITAT I HABITATGE

*Quan per qualsevol circumstància resulte destruïda una construcció o edifici catalogat, el terreny subjacent romandrà subjecte al règim propi de la catalogació. L'aprofitament subjectiu del seu propietari no excedirà el precís per a la fidel restitució dels valors afectats, que podrà ser ordenada.*

*La destrucció d'edificis amb protecció integral, per ser els de més alt valor històric, artístic o arquitectònic, suposarà que el terreny subjacent quede immediatament qualificat com a zona dotacional pública.*

*La destrucció d'un edifici catalogat, intervingut l'incompliment del deure normal de conservació, determinarà l'expropiació o subjecció de l'immoble al Règim d'Edificació o Rehabilitació Forçosa.*

**Article 16.- AMENAÇA DE RUÏNA IMMINENT D'UN ELEMENT CATALOGAT.**

*S'entén per ruïna imminent d'un immoble una situació de deteriorament físic del mateix tal que supose un risc actual i real per a les persones i les coses, o que pose en perill la integritat d'un element catalogat. En aquest cas l'Ajuntament podrà, amb un informe previ tècnic:*

- a) ordenar l'immediat desallotjament dels ocupants de l'immoble.*
- b) Adoptar les altres mesures provisionals necessàries per a impedir danys a les persones o les coses, o la pèrdua de béns catalogats, com ara la fitació o apuntalament de l'immoble, el cercol de façanes o el desviament del trànsit de persones i tràfic rodat.*

*Entre les mesures provisionals necessàries per a impedir danys només pot incloure's la demolició d'aquelles parts de l'immoble que siga imprescindible eliminar, i en cap cas si es tracta de Béns d'Interés Cultural declarats o en procés de declaració.*

*L'adopció de les mesures cautelars disposades per l'Ajuntament per a evitar la ruïna imminent, no pressuposen la declaració de la situació legal de ruïna, però sí la incoació automàtica d'un procediment contradictori a fi de determinar l'eventual incompliment, per part del propietari, del deure de conservació de l'edificació, que podrà concloure amb la declaració formal d'incompliment de tal deure i la subjecció de l'immoble al Règim d'Edificació Forçosa.*



**Article 17.- DISCONFORMITAT AMB EL PLA D'EDIFICIS PROTEGITS.**

*Cap edifici protegit es considerarà fora d'ordenació, fins i tot si no compleix algunes de les determinacions del Pla General quant a altures, vols o qualssevol d'altres paràmetres. En conseqüència no estaran sotmesos a cap de les limitacions pròpies del règim de Fora d'Ordenació.*

**Article 18.- APLICACIÓ DE LES DISPOSICIONS COMUNES.** ( art. 48 del PERIMMU)

*Les obres que es realitzen sobre edificis protegits estaran subjectes, quant a les condicions d'habitabilitat, dels serveis i instal·lacions, dels elements comuns i a les condicions particulars de l'edificació, a una tolerància respecte de les disposicions comuns de l'edificació de les Normes Urbanístiques del Pla General de Gandia, a fi de salvaguardar les característiques tipològiques i de composició que motiven la protecció.*

*En el que segueix s'articulen les excepcions a les disposicions comunes precitades.*

*La terminologia emprada és així mateix la del Pla General que es complementa amb les precisions i addicions d'aquest Pla.*

**Article 19.- ESCALES.** (Article 60 del PERIMMU)

*Queden exempts del compliment de les condicions fixades en el Pla General per a les escales, les intervencions sobre edificis protegits que no alteren les escales.*

*Haurà de complir-se l'obligatorietat d'arribar a un metre d'altura les baranes, amidades des del centre de la petjada del graó, així com la dimensió dels buits per sota de l'altura de protecció.*

**Article 20.- ASCENSORS.** (Article 61 del PERIMMU)

*Queden exempts de l'obligatorietat d'instal·lar ascensors els edificis de IV plantes o que tinguen la quarta planta a una cota del seu pis superior a 11metres d'altura, en les intervencions que no suposen el buidatge de l'edifici.*

**Article 21.- ALTURA EDIFICABLE.** (Article 65 del PERIMMU)



**AJUNTAMENT DE GANDIA**  
**ÀREA DE TERRITORI, SOSTENIBILITAT I HABITATGE**

*Es proposa la consolidació de les condicions de volum existents, encara quan siguin inferiors a les que corresponen a la zona o carrer on s'ubica, només en el cas de manteniment físic de, almenys, la façana.*

**Article 22. APROFITAMENT SOTA COBERTA.** (Article 66 del PERIMMU)

*Es permet en les subzones de “La Vila” i “La Raval”, esgrafiades en el pla corresponent del PERIMMU, i en les condicions que indica l'article 47.11 de les Normes Urbanístiques del Pla General.*

**Article 23.- SOBREELEVACIÓ DE PLANTES.** (Article 67 del PERIMMU)

- 1. Nombre de plantes a sobre elevar. Podrà aconseguir l'increment sobre les existents fins a les previstes en el Pla.*
- 2. Altura de cornisa. Correspondrà com a mínim a l'increment de l'existent més la resultant d'obtenir com a mínim en la planta o plantes que se sobre eleven, l'altura lliure de pisos de 2,50 m., encara quan l'altura de cornisa total resultant siga superior a la que assigna el Pla per al vial.*
- 3. Si la planta o plantes inferiors a què se sobre eleven tingueren una altura lliure inferior a 2,50 m., i es procedeix a una intervenció que amplie l'altura lliure indicada existent, la sobre elevació mantindrà l'altura de cornisa teòrica resultant del punt anterior, arribant-se l'altura lliure mínima de la planta última que se sobre eleva per mitjà de l'aprofitament sota coberta inclinada.*
- 4. La sobre elevació contemplarà les condicions estètiques aplicables a la substitució restringida, particularitzant-se específicament a l'edifici que se sobre eleva. La sobre elevació adequarà les seues característiques a l'edificació que s'amplia, dedicant especial atenció a les rematades, cornises, ràfecs, etc., i conservant els trets essencials de la preexistència, permetent, no obstant, una imatge i lectura de la nova façana que no renuncia a l'època de la seua actuació.*

*La composició del cos sobre elevat no entrarà en contradicció amb els caràcters de la façana protegida quant a la seua proporció de vans i massissos, elements volats, tractament de materials i acabats etc.*

- 5. Les plantes que se sobre eleven compliran les condicions que per als patis indica el Pla General de Gandia.*



AJUNTAMENT DE GANDIA  
ÀREA DE TERRITORI, SOSTENIBILITAT I HABITATGE

6. *Volades. En les elevacions d'una planta es prohibeixen les volades.*
7. *Reculades de l'edificació respecte de l'alineació oficial en plantes pisos. S'admetrà la reculada de plantes de l'edificació en les sobreelevacions d'altura, en intervencions que justifiquen la idoneïtat i adequació a la façana de l'edificació existent i el seu entorn ambiental.*

*Les condicions de la reculada seran de composició formal amb el parament a què sobreeleven i les concordants amb aquestes ordenances, especialment amb les seues condicions estètiques.*

1. *Si l'edifici que s'eleva dona façana a dos o més vials formant cantó, les mitgeres vistes es resoldran en un únic pla vertical, amb tractament de les mateixes, igual o semblant al de la façana, no permetent-se patis oberts a elles.*
2. *Les sobreelevacions d'edificis recaients a dos carrers sense continuïtat de façana, resoldran els paraments de la sobreelevació adequant especialment l'impacte visual de la composició volumètrica i incidència en l'entorn urbà.*

**Article 24.- PATIS.** (Article 68 del PERIMMU)

*En les intervencions sobre edificis protegits que no afecten els patis, es permetrà el manteniment dels patis interiors existents que corresponguen amb la tipologia de l'edifici.*

*En la resta d'intervencions, els patis compliran les condicions generals que indica el Pla General de Gandia, independentment de les característiques dimensionals de la parcel·la.*

**Article 25.- PARCEL·LA. FRAGMENTACIÓ DE FAÇANES.** (Article 74 i 85 del PERIMMU)

*Es pretén la conservació de l'estructura parcel·lària existent, com a empremta última de l'estructura urbana i per motius d'adequació a l'ambient urbà.*

*En cas d'actuació unitària sobre més d'una parcel·la, s'aplicaran les condicions estètiques següents:*

1. *Es reflectirà en façana la subdivisió vertical preexistent per mitjà d'element de composició, tractament, rematada, etc., situat preferentment en la línia exacta de la mitgera existent de l'element definidor de la parcel·la inicial. En tot cas quedarà definida l'esmentada subdivisió amb nitidesa en tota la dimensió vertical de la façana, recomanant-se la creació d'un desnivell de cornisa.*



AJUNTAMENT DE GANDIA  
ÀREA DE TERRITORI, SOSTENIBILITAT I HABITATGE

2. *En plantes baixes se situaran buits de portal independentment del seu ús, a raó d'un per parcel·la inicial existent.*

*Quan la substitució d'edificació es realitze sobre parcel·les ja agregades fins als quaranta anys, es restituirà la fragmentació primitiva existent si esta és coneguda, realitzant-se l'execució de l'obra simultàniament en la parcel·la o parcel·les afectades.*

**Article 26.- VOLADES O COSSOS SORTINTS.** (Article 82 del PERIMMU)

*En les subzones “La Vila” i “La Vilanova”, excepte en els carrers Sants Francesc de Borja, nombres parells, Sant Rafael. Nou d'Octubre i Passeig de les Germanies, i “Raval”, queden prohibides les volades tancades, permetent-se balconades amb un vol màxim de 0,40 m., amb ampits calats i metàl·lics.*

*En les referides excepcions de la subzona “La Vilanova”, caldrà ajustar-se al que disposen les condicions particulars de l'edificació segons alineació a vial.*

**Article 27.- CONDICIONS ESTÈTIQUES DE L'EDIFICACIÓ NO CATALOGADA. GENERALITATS I DOCUMENTACIÓ.** (Article 84 del PERIMMU)

1. *Amb l'objecte de definir les condicions estètiques de què ha de partir el projecte de nova edificació, es procedirà a dur a terme un anàlisi de l'edificació de l'entorn que desenvolupe l'apartat “d'Ambientació Urbanística”, inclòs en la documentació exigible pels Col·legis Professionals.*
2. *Tal anàlisi contemplarà les característiques de les edificacions existents, època i estil si és el cas, caràcter, proporció de vans i buits, volades, rematades, materials, color i textures.*

*El projecte justificarà l'adequació de l'edificació que es pretén al seu entorn, en funció de l'anàlisi de les condicions estètiques realitzat, adequació que en determinats aspectes podrà resoldre's per contrast i en qualsevol cas sense renunciar a l'arquitectura actual.*

3. *La documentació que denominem “Ambientació Urbanística” s'exigirà en cas de necessitat d'ampliació d'informació d'obra nova, reforma, obra menor etc., que afecte l'ambient urbà i condicionarà i portarà implícit la supressió o reforma dels elements impropis, als efectes d'aquestes condicions, que afecten l'obra que es pretén.*





**Article 28.- PARAMENT DE FAÇANA.** (Article 88 del PERIMMU)

*Serà plana, coincident amb l'alineació, no autoritzant-se reculades del tancament a fi de no provocar superfícies de terrassa alienes a la tipologia de balconada.*

**Article 29.- REMATADA.** (Article 89 del PERIMMU)

*S'aplicarà el que estableix l'article 47.11 del Pla General.*

**Article 30.- MATERIALS.** (Article 91 del PERIMMU)

- 1. El tractament dels paraments cecs de façana serà, amb les excepcions que es condicionen a les plantes baixes, mitjançant revestiment arrebossat i pintura llisa o qualsevol altre acabat que per textura i color s'adeqüe a l'anterior*
- 2. Queden prohibits els aplacats, enrajolats, revestiments petris amb textura de gra aparent, així com rajola cara vista no tractat a os de característiques pròpies de l'arquitectura tradicional.*
- 3. En la utilització de materials se seguirà un criteri unitari, d'acord amb l'arquitectura tradicional, de manera que els canvis de qualitats i textures es redueixen al mínim indispensable.*
- 4. En qualsevol cas es prohibeix la imitació de materials nobles, elements ornamentals o acabats, per no constituir una aportació de creativitat arquitectònica i desvirtuar l'edificació genuïna de l'entorn.*

**Article 31.- COLOR.** (Article 92 del PERIMMU)

- 1. Admetent l'expressió de la individualitat de l'usuari o promotor, es permet varietat en el tractament cromàtic de cada edifici, dins de la simplicitat recomanada en cadascun d'ells.*
- 2. Es permetran colors utilitzats tradicionalment en l'arquitectura residencial, preferentment els tons clars de la gamma d'ocres, grocs, rosats, blancs, o blaus, en l'entorn del blavet tradicional.*
- 3. L'extensió del color serà a tot parament que pugui quedar vist, incloent l'edificació per damunt de cornisa i mitgeres, fins i tot els patis si aquests són oberts a mitgera,*





*havent de raonar-se si es produeixen canvis de color en els diversos plans de l'envoltant de l'edifici per motius d'ambient urbà.*

- 4. Es recomana la utilització en mitgeres de colors ocres, com la no utilització del color blanc en mitgeres i elements per damunt de cornisa.*
- 5. Els colors a utilitzar quedaran perfectament definits en el projecte, de manera gràfica o escrita, i en aquest cas es farà referència a una carta de colors d'ús comú, com la RAL.*

**Article 32.- PROPORCIÓ DE BUIT MUR.** (Article 93 del PERIMMU)

*Tindrà en compte la seua integració amb l'edificació protegida de l'entorn, justificant-se la seua adequació per integració o contrast.*

**Article 33.- CARÀCTER DELS BUITS I LLUMS.** (Article 94 del PERIMMU)

- 1. Característiques de proporció. Tindran en compte les relacions altura-amplària de l'edificació tradicional protegida, facilitant la lectura i funcionalitat de l'ús de l'estada a què il·lumina i ventila.*
- 2. La composició dels buits i la seua proporció es complementarà amb l'especejament de fusteria.*
- 3. Brancals i llindes. A fi de prevaler la continuïtat de l'entorn urbà, es persegueix adequar els amples aparents de brancals i llindes dels buits a les mesures tradicionals. No es permetran buits amb fusteria enrasada al parament, recomanant-se es distancien 0,20 m., com a mínim, i prohibint-se que el buit es retire més de 0,50 m.*
- 4. Relació al forjat. Les finestres s'iniciaran a l'altura del seu pis corresponent a l'arquitectura tradicional, admetent-se la tipologia de buit-balconada esquinçat i la de barana massissa fins a l'altura de protecció, sense posicions intermèdies quan no existisquen en l'entorn.*

**Article 34.- TRACTAMENT DE BUITS.** (Article 95 del PERIMMU)

- 1. Marcs: Queden prohibits els marcs de brancals i llindes que no siguin de fàbrica arrebossada i pintada, excepte el que es refereix a plantes baixes. L'existència de*



**AJUNTAMENT DE GANDIA**  
**ÀREA DE TERRITORI, SOSTENIBILITAT I HABITATGE**

*marcs com els descrits sol ser aliena al tractament de rematades amb cornisa i capcer.*

- 2. Fusteria. Es prestarà especial atenció a la fusteria exterior de buits, justificant les seues particions acords amb les tradicions, per mitjà d'especejaments dels buits de grans mides o acord de la seua proporció.*

*Es permet la fusteria de fusta, ferro o alumini anoditzat o lacat en colors, amb tractament de la primera en el seu color natural o pintat sense imitació d'envelliment.*

- 3. Persianes. Es recomana l'utilització dels sistemes de tancament tradicionals, de fusteria de fusta de llibret regulable. No obstant podran emprar-se els sistemes de persiana enrotllable, preferentment del mateix material i color que la fusteria.*

**Article 35.- BALCONADES.** (Article 96 del PERIMMU)

*La cantonada del pis de les balconades es recomana que siga inferior al dels forjats, per no correspondre amb les característiques de l'arquitectura tradicional de l'entorn.*

*L'envoltant del perímetre exterior de la balconada serà paral·lela a la façana.*

*Queden prohibides les balconades corregudes que afecten més d'un buit aïllat, amb excepcions puntuals, en què es permetrà l'afecció a dos o més buits continus, sempre que queden justificats per l'arquitectura tradicional i catalogada de l'entorn. Aquesta excepció no necessàriament ha d'adoptar-se en totes les plantes.*

*Es prestarà especial atenció a la significació de la balconada com a símbol jeràrquic del buit o plantes en què s'ubica, a més dels propis compostius de l'edifici.*

*Es permet el tractament inferior de la balconada amb elements decoratius ceràmics.*

*Podran envidrar-se un màxim de dues balconades de la planta primera d'acord amb la tipologia tradicional existent (inclosos en l'interior de la balconada signifiquen com a elements ornamentals i sense alterar les característiques exteriors de tals balconades), sempre amb els mateixos materials de les fusteries existents en façana i simètrics respecte del conjunt de la façana.*

**Article 36.- MANYERIA.** (Article 97 del PERIMMU)

*La manyeria de balconada serà de ferro, sense entornpeu ni sòcol, arrancant directament des del pis.*



**Article 37.- PLANTES BAIXES.** (Article 98 del PERIMMU)

*Comprén el cos de l'edifici des de la rasant fins al primer forjat que admet volada de balconada.*

*Tindrà un tractament semblant a la resta de l'edifici en el que a proporció de buits i materials es refereix. Quedarà definit en projecte el seu tractament i disseny, i serà executada alhora que la resta de l'edificació, sent condició indispensable per a donar per finalitzada l'obra.*

*La planta baixa destinada a local de negocis o comercial pendent d'habilitació que no està inclosa en el projecte de l'edifici, quedarà definida i condicionada conforme al paràgraf anterior, i el pla dels buits es regularà 0,20 m., cegant-se amb els mateixos materials, textura i color que quedarà definits en el projecte de l'edifici.*

*L'alineació de la planta baixa no admetrà reculades, amb les excepcions de l'article següent referent a portals.*

*Excepcionalment podrà executar-se la tipologia de pòrtic o porxada en plantes baixes, sempre que l'envergadura de l'actuació comprega tot un parament d'illa, o es pretenga explícitament en les alineacions del pla, açò és, en la Plaça Major i carrer de les Carmelites.*

**Article 38.- PORTAL I BUITS DE PLANTA BAIXA.** (Article 99 del PERIMMU)

*El pla dels buits d'accés a la planta baixa, portal d'elements comuns de locals etc., i porta de garatge, no podrà retirar-se més de 2,50 m. de la línia de façana.*

*S'exceptuen aquells accessos que per disposicions de rang superior hagen d'obrir les seues portes cap a l'exterior, que es limitaran a omplir els mínims establerts.*

*En aquests buits es permet el marc de pedra natural tipus borriol o semblant, d'enrajolats ceràmics etc., oferint un front de façana d'almenys 0,15 m. La proporció del buit de l'accés serà rectangular, prohibint-se els denominats buits en bandera.*

*Es limita l'amplària de cadascun dels buits de les plantes baixes a 3,20 m. La distància entre dos buits contigus serà almenys de 0,40 m.*

**Article 39.- MARQUESINES I TENDALS.** (Article 100 del PERIMMU)



AJUNTAMENT DE GANDIA  
ÀREA DE TERRITORI, SOSTENIBILITAT I HABITATGE

*Haurà de justificar-se la seua adequació a les característiques de l'edificació en què s'insereixen i de l'entorn.*

*El cos sortint de les marquesines, mesurat perpendicularment a l'alineació serà com a màxim de 40 cm. cuidant de la seua clara diferenciació d'elements ornamentals, com a motllures etc., i estant incorporats necessàriament en el perímetre dels buits. Podran adossar-se a ells en el pla immediatament superior marcant la continuïtat dels buits en els casos en què les dimensions d'aquells no permeten la incorporació en el seu interior.*

*S'autoritzen tendals de dimensions en amplària iguals als buits baixos, incorporats a ells, amb un vol màxim d'1 metre plegables. En tot cas, se situaran, una vegada oberts, a una altura mínima de 2,30 m. del nivell de la vorera.*

**Article 40.- SÒCOL.** (Article 101 del PERIMMU)

*Es permet i recomana un sòcol protector de la planta baixa d'altura no major d'1,20 m. i material que conjugue amb l'edificació, admetent-se els aplacats de pedra natural no polida, enrajolats ceràmics (de màxim 15 x 15 cm), etc.*

*En edificis no acords amb la tipologia tradicional ja existents podrà fer-se extensiu a tota la planta baixa.*

*En edificis de tipologia tradicional es permetrà fer extensiu el sòcol esmentat a tota la planta baixa sempre que siga de pedra natural no lluida i degudament rematada en la seua part superior.*

**Article 41.- RECUPERACIÓ D'ELEMENTS PREEXISTENTS EN L'EDIFICACIÓ QUE ES CONSTRUEIX.** (Article 102 del PERIMMU)

*Podran incorporar-se a les obres de nova planta determinats elements existents com ara manyeries, fusteries, marcs de l'accés, etc.*

*Haurà de reinserir-se en la nova façana el mosaic o composició ceràmica si l'haguera. La recuperació d'elements podrà obligar-se, condicionant-se expressament en la llicència d'enderroc.*

**RELACIÓ D'EDIFICIS CATALOGATS.**

**PROTECCIÓ INTEGRAL**



AJUNTAMENT DE GANDIA  
ÀREA DE TERRITORI, SOSTENIBILITAT I HABITATGE

*Seu-Col·legiata*

*Palau Ducal*

*Escola Pia (Antiga Universitat)*

*Església de Sant Sebastià*

**PROTECCIÓ PARCIAL**

*Gutiérrez Más 3, 6, 5, 10*

*Pare Gomar 5, 17*

*Sant Francesc de Borja 26, 28, 56, 73*

*Plaça del Beat Andreu Hibernon 4*

*Passeig de les Germanies 13, 27, 29*

*Avinguda d'Alacant 6, 18*

*Major 5, 7, 27, 35, 43, 44, 54, 64,*

*Confraria de l'Assumpció s/n (Antiga Capilla)*

*Ausiàs Marc 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10*

*Alzira: Torrassa muralla s XVI*

*Carmelites 7*

*Carmesina 8*

*Baix 1, 9*

*Plaça Maria Enriquez: Església Clarisses*

*Plaça Major 1, 3*

**PROTECCIÓ AMBIENTAL**

*Plaça Loreto 2, 1*

*Nogueres 12, 13, 15*

*Gutiérrez Mes 7, 11, 16, 22, 25, 26, 27, 29*

*Confraria de l'Assumpció s/n*



AJUNTAMENT DE GANDIA  
ÀREA DE TERRITORI, SOSTENIBILITAT I HABITATGE

*Joan Andreu 3, 5, 14, 18*

*Plaça Major 4, 5*

*Salelles 11, 13*

*Alexandre VI 1, 5, 6, 7, 8, 9*

*Del Delme 4*

*Major 12, 14, 24, 29, 30, 37, 39, 41, 46, 48, 52, 55, 58, 59, 61, 63,*

*Carmesina 7, 13, 17*

*Hospital 2, s/n, 20, s/n, 22*

*Carmelites 3, 5, 11, 13, 15, 17*

*Ausiàs March 11, 12, 14*

*Sant Duc 4, 6, 8, 10, 14*

*Alcalà de Olmo 4, 11*

*Sant Pasqual 2, 6*

*Pare Carles Ferris 10*

*Sant Francesc de Borja 77, 79, 81*

*Passeig de les Germanies 7, 9"*