

Asunto: **MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DEL P.G.O.U. en Biar.
Conjunto histórico tradicional. Subzona (1.1)**

Emplazamiento: **Suelo Urbano del PGOU de Biar.
Casco Histórico.**

Fecha: **4 de abril de 2011**



OT_uma

oficina técnica _ urbanismo y medio ambiente



M. I. AYUNTAMIENTO DE BIAR

Plaza de la Constitución, 1 - 03410 - BIAR (Alicante) - Teléfono 96 5811361 - Fax 965811361

Art. 8.3. Conjunto histórico tradicional. (1.1) (redacción propuesta)

Art. 8.2 Conjunto histórico tradicional. (1.1)

Es el conjunto formado básicamente por los núcleos medieval y antiguo que, sin tener una regularidad de parcelación, presenta un elevado grado de uniformidad y coherencia formal por la secuencia y agrupaciones en que se encuentran y por las características constructivas y arquitectónicas propias de periodos históricos pasados que hoy lo hacen ver como unitario.

Por todo ello, se considerará el aspecto del diseño de las propuestas, principalmente en relación con sus cualidades intrínsecas y su asentamiento, teniendo en cuenta:

- Las plantas bajas se proyectarán en conjunto con toda la fachada y sus usos deben ser apropiados para los peatones, el ambiente y para mantener o fomentar la vida urbana del área, cuando sean compatibles.
- La escala, altura, forma y densidad de la edificación propuesta deberán ser apropiadas al contexto específico. Se tendrá en cuenta el impacto visual de los edificios que constituyan fondo de visuales, influyan en el perfil siluetas de C/s o afecten a conos visuales de referencias de primer orden.
- Las actuaciones deben relacionarse con su contexto físico de una manera apropiada en escala, uso, color, materiales y otros.

Principios básicos de diseño

Los edificios deberán estar bien proyectados en sí mismos, de tal forma que permitan cumplir los siguientes objetivos:

- Asegurar la adecuada integración funcional y visual con el entorno inmediato y en general con todo el conjunto urbano del casco antiguo de Biar.
- Mantener el carácter especial del centro histórico, teniendo en cuenta que su valor no radica tanto en la calidad arquitectónica de sus edificios sino en la armonía del conjunto.

Para ello:

- El edificio será diseñado para formar parte de la composición más amplia del área en que está situado.
- La altura se limitará especialmente.
- Se mantienen las alineaciones existentes.
- Se mantienen las rasantes de la calle y en aquellas con pendiente, la fachada se fraccionará para mantener el interés, carácter y continuidad de formas y siluetas con toda la calle.
- El sólido capaz y los volúmenes que componen la forma del edificio será compatible y semejante en términos visuales con la escala de los edificios vecinos y estarán proporcionados y relacionados para formar una composición visualmente determinada y que tenga unidad.



- Las vistas y visuales significativas existentes o los elementos del paisaje urbano, no serán obstruidos o perjudicados por el nuevo edificio.
- La composición y modulación de las fachadas reflejará las proporciones prevalecientes, la relación hueco/macizo y la escala de los edificios del entorno.
- Los huecos estarán bien proporcionados y relacionados dentro de la fachada, y su tamaño, forma, materiales y construcción tendrán afinidad con el carácter del entorno.
- Los materiales utilizados en fachada, así como la técnica constructiva serán adecuados al entorno urbano donde se inserta.

2. Se permitirán las siguientes intervenciones:

Obras de conservación y restauración.

Son las dirigidas a mantener las condiciones de estabilidad e integridad física de la edificación, restituyendo en su caso las características originarias cuando estas hubiesen sido alteradas, sin modificar la estructura arquitectónica ni sus elementos espaciales esenciales.

Dentro de este nivel de intervención se incluyen:

- a) sustitución de uno o varios elementos deteriorados, limitándose a su reposición utilizando materiales de la misma o similar naturaleza que las existentes.
- b) Consolidación estructural, rehabilitación de fachadas sin alteración de huecos y mantenimiento de cubiertas.
- c) Demolición de elementos añadidos que desvirtúan la unidad arquitectónica original, con reposición de originales.

No son autorizables:

- d) Obras de demolición o reforma estructural.
- e) Actuaciones sobre fachadas que alteren el número, disposición o dimensiones de los huecos si ello no contribuye a la recuperación tipológica del edificio.

Obras de mejora.

Son las que conservando y restaurando las fachadas 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, sin modificar su estructura arquitectónica.



Dentro de este nivel de intervención se incluyen:

- a) sustitución de uno o varios elementos deteriorados, limitándose a su reposición utilizando materiales de la misma o similar naturaleza que las existentes.
- b) Consolidación estructural, rehabilitación de fachadas sin alteración de huecos y mantenimiento de cubiertas.
- c) Demolición de elementos añadidos que desvirtúan la unidad arquitectónica original, con reposición de originales.
- d) Reformas de particiones interiores, sin alterar las relaciones entre sus elementos fundamentales (escalera, patios)
- e) Actuaciones de reedificación integral sobre edificios que hayan sido declarados en estado ruinoso, y cuyo objeto es la reconstrucción total o parcial de la edificación existente.

No son autorizables las mismas intervenciones que el punto anterior.

Obras de ampliación.

Cuando las limitadas dimensiones del hábitat en planta o en altura, se muestren excesivamente reducidas para el uso de una vivienda normal, se permitirá la ampliación posterior del edificio básico con un cuerpo auxiliar de superficie no superior a un 50 % de la planta del edificio inicial y la elevación de altura sin que se sobrepase la altura del cuerpo existente. En estos casos se permitirá la cubrición parcial de las terrazas planas legalmente construidas con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Biar. La cubrición parcial no superará el 50% de superficie de la terraza inicial debiendo respetar un frente regular en la totalidad del ancho del solar y conforme a la regulación establecida en el Plan General para este tipo de actuaciones. También podrá elevarse el edificio original para adecuarse a lo establecido en alturas de cornisa y número de plantas en los casos que se permita.

Obras de sustitución.

Cuando el aprovechamiento de la edificación actual sea manifiestamente insuficiente, o cuando se encuentre en estado ruinoso y no esté catalogado, se podrá derribar el edificio y sustituirlo inmediatamente por uno de nueva planta que mantenga las características tipológicas y arquitectónicas definidas para este tipo de obra.



Obras de nueva planta.

Los solares sin construcción en el momento de la aprobación inicial de las presentes normas, podrán ser objeto de edificación de acuerdo con las características tipológicas y arquitectónicas siguientes.

e.1. Se respetará el parcelario catastral original, salvo que impida el cumplimiento de normativa de habitabilidad.

e.2.. En el caso de obra de Sustitución o de Nueva planta la alineación interior marca una profundidad edificable resultado de la media aritmética de las dos vecinas, y en ningún caso superior a la profundidad máxima establecida de modo general en 18 m.

Solamente se podrá superar la profundidad media en los siguientes casos, con un máximo adicional del 30% de la resultante y sin perjuicio del máximo absoluto definido:

Cuando la profundidad edificable resultante haga inviable la construcción de viviendas en las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas por la normativa vigente.

Limitación especial para parcelas limítrofes con la ladera del castillo

Es obligatorio un patio trasero de profundidad mínima 4m. medida perpendicularmente desde la línea límite de edificación.

La altura máxima en la crujía interior recayente al patio trasero o en contacto con la montaña será de una altura o 4,5 m.

e.3. La altura de la edificación debe adaptarse a la de las parcelas colindantes para armonizar sus cotas en el conjunto de la fachada de la calle. Con este fin se establecen con carácter general unas alturas reguladoras máximas y mínimas, en función de las alturas libres y la presencia o no de cambra.

Cuando la edificación objeto de obra se encuentre contigua a edificios catalogados, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos y zócalos) entre la nueva edificación y las colindantes. Esta norma es también válida cuando la edificación objeto de obra se encuentre en el mismo frente de manzana que un edificio catalogado, aunque no sean colindantes. *Estos casos especiales se someterán al criterio*



de la administración competente en materia de patrimonio y en cualquier caso al informe favorable de la corporación municipal.

Si en el caso de Sustitución u Obra nueva, la parcela se encontrase flanqueada por edificaciones con el número obligatorio de plantas establecido pero con menor altura que la máxima permitida, la altura reguladora máxima será la establecida correspondiente siempre que no supere en más de 1,5m. la altura de cornisa de las edificaciones colindantes.

Si en el caso de Sustitución u Obra nueva, las edificaciones colindantes tuvieran un número de plantas menor que el establecido para la sub-zona correspondiente, se autoriza alcanzar la altura reguladora máxima siempre que no supere en más de 3m la altura de cornisa de las edificaciones colindantes.

Si por causa de los desniveles naturales del terreno la altura de la fachada recayente a la alineación interior resultara mayor que la altura de cornisa alcanzada por la fachada recayente al vial, se limitará a 2,2 m. la altura máxima del lienzo de medianería que queda visto sobre la altura de cumbrera de la propiedad colindante. La misma limitación es aplicable cuando por aplicación de la profundidad máxima establecida, la alineación interior recaea sobre patio propio.

Por encima de la altura reguladora máxima solo son autorizables las construcciones definidas a continuación. Siempre que no rebase la altura máxima reguladora y sin perjuicio de las demás limitaciones que se dispongan, se permitirá por encima del forjado de la última planta permitida y hasta la cubierta inclinada, una planta de cambra, que tendrá las siguientes limitaciones:

La altura máxima libre en fachada no será mayor a 1,50 m.

La altura máxima libre en cualquier otro punto de la cambra no superará los 3,00 m. No se permitirán alturas libres mayores por razón de mayores pendientes de cubierta. La altura max. libre en patio interior será de 2,2 m.

Será computable a efectos de edificabilidad.

Por encima del plano superior del último forjado solo se permiten:

- a) El tejado del edificio, cuya pendiente debe estar comprendida entre 25% y 40%, y cuya cumbrera no puede sobrepasar la altura de 3m. sobre la altura de cornisa.
- b) El casetón de acceso a la cubierta para mantenimiento, cuya superficie no debe superar la estrictamente necesaria para su función ni estar destinado a



espacios habitables y su altura no puede exceder la altura de 3m. sobre la altura de cornisa, quedando integrado en la composición de cubierta y siempre por debajo de un plano virtual de pendiente máxima 40% que pase por la línea de arranque de la cubierta en fachada.

En ningún caso serán autorizables grandes elementos de telecomunicaciones, instalaciones o publicidad que por sus dimensiones afecten negativamente al paisaje urbano. En cualquier caso deben de quedar por debajo de un plano virtual de pendiente máxima 40% que pase por la línea de arranque de cubierta.

El arranque de la cubierta desde los planos de fachada exterior y de patio principal debe estar definido por una línea horizontal, salvo en edificios en esquina, en los que esta condición puede quedar liberada en uno de los viales. En cualquier caso se aplicará la regulación de alturas para edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chafalán de forma que la cumbrera no supere la altura reguladora máxima establecida para el vial al que recae.

En cualquier caso, la nueva edificación no superará una altura máxima reguladora de 9,5 metros.

La altura de la edificación viene definida midiéndose desde la cota de referencia de alturas hasta el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta.

La determinación del punto de medición de la altura edificable será:

edificios con frente a una sola vía

- a) Si la diferencia de rasantes de la calle entre los extremos de la fachada es igual o menor de 1,50m., la cota de referencia de alturas es la cota media entre las extremas.
- b) Si la diferencia de rasantes de la calle entre los extremos de la fachada es mayor de 1,50m., debe dividirse la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior (diferencias de cotas extremas en cada tramo no mayor de 1,50m.), siempre que los tramos de fachada resultantes sean mayores o iguales a 4,5m.
- c) Si la longitud de fachada es menor o igual que 9m la regla anterior no es válida con lo que la cota de referencia se tomará en el punto medio entre las cotas extremas, siempre que la diferencia de altura con las edificaciones colindantes no sea mayor de 1,5m, exceptuando que en el caso de Sustitución u Obra nueva, las edificaciones colindantes tuvieran un número de plantas menor que el establecido para la sub-zona correspondiente, se autoriza alcanzar la



altura reguladora máxima siempre que no supere en más de 3m la altura de cornisa de las edificaciones colindantes

d) Si la regla anterior no fuera aplicable por la causa antes citada, la altura de edificación se verá disminuida lo necesario para que la diferencia de altura con las medianeras colindantes no supere nunca los 1,5m exceptuando que en el caso de Sustitución u Obra nueva, las edificaciones colindantes tuvieran un número de plantas menor que el establecido para la subzona correspondiente, se autoriza alcanzar la altura reguladora máxima siempre que no supere en más de 3m la altura de cornisa de las edificaciones colindantes

edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chaflán.

Si la altura edificable de los diferentes viales fuera distinta, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor altura hasta una longitud máxima, del doble del ancho del vial de menor altura, contada desde la esquina, última flexión de chaflán o punto de tangencia para acuerdo curvo de la línea de fachada, con un máximo de 12 metros. A partir de este punto se permitirán alturas escalonadas siempre que la diferencia de alturas entre tramos de fachada no sea mayor de 1,5m y se cumplan las limitaciones impuestas para cada tramo de fachada como si fueran fachadas independientes.

edificios con frente a dos viales sin continuidad de fachadas.

a) La altura edificable y el número de plantas para cada vial, tendrá validez hasta una profundidad edificable determinada por la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas, sin perjuicio de la aplicación de las alineaciones interiores si las hubiera, o de la máxima profundidad edificable siempre que esta no supere respecto a ninguno de los frentes la línea equidistante entre alineaciones opuestas.

b) Se exceptúa de la norma anterior a los edificios en los que la dimensión normal a las alineaciones (o la distancia entre los dos puntos medios de los frentes de la parcela medida horizontalmente) sea inferior a la profundidad máxima establecida. En estos casos, la profundidad edificable desde la alineación del vial de mayor altura cumplirá las siguientes condiciones:



- No excederá de 10 metros.
- Podrá realizarse, en todo caso, hasta la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas.
- Sin perjuicio del punto precedente, no invadirá el plano ideal de 45° que pasa por la línea de intersección del plano de máximo vuelo y del plano del último forjado correspondiente al vial de menor altura.
- La altura máxima del lienzo de fachada interior no sobrepasará en más de 2m la altura de coronación alcanzada por la cubierta de la parte recayente a la calle de menor altura.

Se establece una altura máxima de la fachada trasera o medianera recayente a la alineación interior, que no deberá superar en ningún caso, en más de 0,7 m. la altura máxima alcanzada por la edificación en su fachada a la calle, es decir, desde la cota de referencia de alturas definida anteriormente.

- e.4. La composición estética, los voladizos, materiales y color de los acabados, y forma de la cubierta serán similares a los del entorno, manteniendo el carácter arquitectónico y urbanístico del conjunto y a tal efecto:

Las nuevas construcciones habrán de conservar el carácter general del conjunto armonizando el ritmo compositivo, colores, materiales y volúmenes con los del conjunto.

Huecos de fachada.

La fachada exterior de las edificaciones se ajustará a las siguientes condiciones, definidas con carácter general

- a) Composición de conjunto con huecos de proporción vertical del orden de ancho/alto menor o igual que 2/3.
- b) Los huecos de portales y puertas balconeras tendrán una altura mínima de 2,40m.
- c) Los huecos de ventilación e iluminación de la cambra podrán ser rectangulares, cuadrados o redondos, pero se situarán siempre sobre los huecos de la planta inferior y no rebasarán su anchura.
- d) Predominio del macizo sobre el hueco.
- e) Las aristas de huecos mantendrán una distancia a las medianeras y a las esquinas o chaflanes, superior a 60cm.



- f) Las partes macizas de fachada situadas entre dos huecos consecutivos deberán tener un frente mínimo de 80cm.
- g) La dimensión máxima en anchura de los huecos situados en plantas superiores y de las ventanas de planta baja será de 120cm y en el caso de balcones y miradores de 140cm.
- h) Se permiten los huecos abocinados, teniendo en cuenta que las limitaciones respecto a distancias entre huecos y dimensiones máximas se miden desde la artista exterior de los huecos.
- i) Las carpinterías nunca se colocarán enrasadas a fachada, permitiendo la lectura del hueco con un plano de sombra. La distancia mínima entre el plano de fachada y la línea exterior de colocación de la carpintería no será menor de 25cm.
- j) Los vierteaguas serán de piedra natural o artificial, o ejecutados a base de loseta cerámica (*rajoletes*), y no sobresaldrán de la línea de fachada más de 6cm.
- k) No se autoriza la ejecución de jardineras de obra.
- l) No se autoriza el uso de bloques de vidrio (pavés) en fachada.

Composición de fachada en planta baja y locales comerciales.

Las plantas bajas se consideran parte integrante de la fachada con lo que deberán componerse con el conjunto cumpliendo lo relativo al resto de fachada.

Garajes

1. Con carácter general el hueco de acceso a garajes tendrá una anchura máxima de 2,70m. y una altura mínima de 2,40m.

La altura del hueco del garaje será la misma que la del hueco de acceso a la vivienda, ambos con mínimo obligatorio de 2,40m.

2. No se permiten las embocaduras abiertas en los garajes. La puerta deberá colocarse como máximo a 40cm. del plano de fachada.

3. Con el fin de mantener el carácter másico de la arquitectura tradicional, con carácter general, la suma de la longitud de todos los huecos de planta baja incluyendo el garaje no superará el 50% de la longitud de la fachada. Excepto en las viviendas con frente de fachada menor de 8m. donde se aceptan porcentajes y proporciones de huecos distintas y se recomienda la composición de un único hueco integrando el acceso a la vivienda con el acceso al garaje.

Locales comerciales en planta baja

1. En el caso de uso comercial, la decoración, publicidad y composición de los locales de planta baja no podrá desvirtuar en ningún caso la composición general de huecos del edificio, debiendo integrarse en el conjunto edificado.



2. Se prohíbe la modificación de la composición de la fachada mediante superposición de materiales ajenos a la misma, incluso pinturas, debiendo atenerse el tratamiento de los frentes comerciales a los mismos materiales que el resto de la fachada.
3. Con carácter general el ancho de los huecos no será mayor de 2m. separados siempre por macizos de ancho superior a 80cm.
4. Con carácter general la suma de la longitud de todos los huecos de planta baja no superará el 50% de la longitud de la fachada. Con el fin de mantener el carácter másico de la arquitectura tradicional se limitará el número de huecos de forma que en edificios con frente de fachada menor a 8m. es recomendable la composición de un único hueco integrando el acceso al local comercial y el escaparate.
5. Se prohíben las marquesinas, aunque sí se autorizan los toldos de lona con armazón móvil colocados por encima de la altura mínima reglamentaria. Su forma, composición, rótulos y color no podrán alterar la composición de fachada ni ocultar elementos significativos de la misma. Su autorización estará supeditada al no entorpecimiento de la visión y perspectiva del espacio público y elementos de valor ambiental.

Cuerpos salientes: balcones y miradores.

1. Los voladizos de balcones deberán tener forma regular, prohibiéndose expresamente las formas agudas o curvas y las esquinas con ángulos inferiores a 45°.
2. El saliente de balcones medido en perpendicular al plano de fachada no podrá exceder del 10% del ancho de la calle y no superará nunca los 40cm. Se autorizan en las calles de anchura mayor de 3 m. y una altura sobre rasante superior a 3 m.
3. La losa en balcones adoptará la solución tradicional de entramado de hierro con cerámica o se resolverá con bandeja de piedra natural de la zona sin pulir. Siguiendo la lógica constructiva del momento se permiten las losas de hormigón en las condiciones siguientes:
 - El espesor no será mayor de 15cm en toda su sección.
 - Las molduras se terminarán dejando un espesor máximo de 4cm. en el perímetro.
 - No se permite el acabado de hormigón visto.
4. Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de fábrica o cualquier otro material opaco, siendo obligatoria la protección mediante barandillas metálicas.
5. La longitud máxima de cada balcón no excederá en más de un 30% o 40cm. la longitud del hueco al que sirve.
6. En las obras de sustitución donde se autoricen los balcones corridos (Plaza de España) o en las viviendas donde ya existiesen estos se situarán únicamente en planta primera.



7. No se autorizan miradores salvo los ya existentes en los que se permite su restauración o sustitución por otro, fiel reconstrucción del existente estos se situarán únicamente en la planta primera, serán totalmente acristalados, con carpintería de madera y una altura igual a la de la planta en la que se ubican.

Elementos salientes.

1. Con carácter general se admite la composición con elementos salientes tales como impostas, molduras, recercados de puertas y ventanas, siempre que no sobresalgan más de 10cm. del plano de fachada y únicamente en las zonas que se caractericen por el uso habitual de estos elementos.

Impostas y molduras: Si se permiten serán exclusivamente de piedra natural o piezas prefabricadas de piedra artificial, en su color y no sobresaldrán más de 10cm del plano de fachada.

Recercados de huecos: Si se permiten serán exclusivamente de piedra natural o piezas prefabricadas de piedra artificial, en su color y no sobresaldrán más de 5cm del plano de fachada. Se ejecutarán de forma que recubran todo el hueco y doblen en fachada; no se permite el aplacado parcial imitando los recercados que no recubra también las jambas y el dintel.

2. Se prohíbe la instalación de toldos fijos o móviles en plantas superiores.

Materiales de cerramiento.

1. Con carácter general se prohíbe el tratamiento de materiales con voluntad de producir imitaciones de cualquier tipo.

2. Los materiales de acabado en fachada exterior y en la interior a patios visibles serán acordes con las tradicionales del Casco Histórico, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

- a) En fachada se utilizarán preferentemente revocos y estucos tradicionales, con aspecto y textura acorde al del sector. También se autorizan la mampostería de piedra natural aparejada al modo tradicional y el muro de tapial.
- b) Pueden utilizarse, con la tradicional austeridad con que aparecen en el Casco, materiales pétreos u otros de tratamiento y textura análogos en zócalos, cornisas, recercados y elementos especiales de la composición, recomendándose especialmente en los zócalos el uso de la piedra utilizada para el pavimentado de las calles.
- c) Se prohíben expresamente los revocos a base de aglomerante cementoso y árido grueso o los de árido silíceo con aglomerante acrílico, los aplacados con fibrocemento, los revestimientos con chapas metálicas, los muros cortina y los ladrillos esmaltados o vitrificados brillantes.



- d) Se prohíbe el aplacado total o parcial de las fachadas, tanto de piedra natural como artificial con excepción de los zócalos, así como el alicatado cerámico.
- e) Se prohíben los cerramientos de ladrillo cara vista. Únicamente se autoriza el uso del ladrillo cara vista al modo tradicional, acompañando a otros materiales, en elementos puntuales tales como refuerzos en esquinas o formación de peldaños de acceso a las viviendas. El ladrillo a utilizar será ladrillo cerámico macizo elaborado a mano y de dimensiones de 29x14x3,5 a 4 cm.
- f) Se prohíbe la utilización de cualquier elemento plástico en fachada, canalones y bajantes de pvc, etc.

Carpinterías y cerrajerías.

Carpintería de huecos

1. Las carpinterías exteriores serán exclusivamente de madera barnizada o pintada con colores oscuros o en su defecto, de materiales que imiten a la madera barnizada.
2. En las fachadas a patios no visibles desde el espacio público se autorizan carpinterías exteriores en materiales o acabados distintos de los indicados en este artículo.
3. La carpintería de la puerta del garaje ha de ser de madera barnizada o pintada, opaca, y preferentemente realizada a base de listones. También se autoriza el uso de materiales que imiten a la madera barnizada.
4. No se permitirá la sustitución de carpinterías, persianas, rejas y barandillas, etc. de forma parcial o por plantas de forma indiscriminada, salvo que exista el compromiso formal de la renovación del resto de la fachada, y siempre y cuando la modificación tenga como finalidad la recuperación tipológica y constructiva de lo establecido en este Plan.
5. No se permiten los cristales coloreados, con tratamiento anti-reflectante, grabados, tipo *espejo*, etc.

Protecciones

1. Las protecciones exteriores frente a la luz se realizarán preferentemente con los mismos materiales que se utilicen en la carpintería. La solución recomendada es la persiana *alicantina* de madera.
2. Se prohíbe expresamente la instalación de persianas americanas.
3. Se prohíben las persianas metálicas tanto en las plantas altas como en el cierre de plantas bajas.
4. Se prohíben las rejas desplegadas y en general todas aquellas que den una imagen vulgar y poco cuidada.



5. En usos comerciales se autorizan los cierres acristalados de seguridad sin protección adicional o el cierre mediante cancelas abatibles de forja con las características que ha de cumplir cualquier elemento de cerrajería.

Cerrajería

1. La cerrajería será exclusivamente de hierro forjado o fundido, a la manera tradicional y acabado en colores oscuros y satinados.

2. Las rejas serán de hierro con tratamiento similar al tradicional, enrasadas con el plano de fachada en planta baja.

3. Las protecciones de balcones y rejería en general se realizarán exclusivamente a base de cerrajería de hierro a la manera tradicional, con preferencia al predominio de elementos verticales, siempre diseñadas con sencillez y sin voluntad de producir imitaciones engañosas.

Ornamentación.

1. Los elementos de ornamentación se producirán con sobriedad, recomendándose en todo caso la elección de un elemento de fachada destacado sobre el que incidir de forma preferente.

2. Las impostas no excederán en ningún caso de 10cm., entendiéndose que en los balcones y aleros toda moldura está incluida en el vuelo tolerado.

3. Los zócalos tendrán como altura máxima la de la planta baja tomada desde la rasante de la calle en la que se sitúa la puerta principal de la vivienda y el límite se definirá con una línea horizontal. Si dada la pendiente de la calle el zócalo tuviera que producir escalonamientos, estos se realizarán aprovechando la intersección con puertas o ventanas y cogiéndose a sus líneas, en la medida de lo posible. Se ejecutarán en piedra natural y con despieces regulares.

Cubiertas.

1. La resolución de tejados y azoteas se ajustará a modelos tradicionales, utilizando materiales cerámicos y prohibiéndose otros acabados (láminas asfálticas autoprotegidas, cubiertas de fibrocemento, remates prefabricados de chimeneas de ventilación...).

2. Las cubiertas se ejecutarán con tejados de faldones inclinados y en planos continuos con pendientes comprendidas entre 25% y 40%, con recogida de agua en canalones de zinc o cobre vistos y situados en el borde del alero. Cuando las bajantes de pluviales sean exteriores se ejecutarán en canalón visto de zinc o cobre, con conducción reforzada de hierro o fundición al menos en los 2,5m inferiores. No se permitirán "masardas" ni cambio de pendiente en cubierta con el fin de obtener mayor altura en la cambra, ni mejor ventilación.

3. *La cubrición del tejado será siempre con teja cerámica curva, no esmaltada en color paja o con teja vieja recuperada. Los elementos complementarios tales como cumbreras, remates laterales, etc. serán también de material cerámico dispuesto al modo tradicional.*

4. La altura de la cumbreira no sobrepasará en más de 3m la altura de cornisa.



5. Se prohíben las ventanas inclinadas en el plano de cubierta.

Aleros

1. Todas las cubiertas se rematarán en fachada con aleros, prohibiéndose los frontones, con la única salvedad de los casos de edificios con algún grado de protección que sean objeto de rehabilitación y fueran construidos originariamente sin aleros.
2. El alero será siempre horizontal y no podrá ser prolongación constructiva del forjado, cuyo grueso no podrá acusarse en fachada.
3. Los aleros se realizarán con ladrillo macizo, colocado en dos o tres capas aparejados de forma tradicional. También se admiten los tradicionales aleros con entramado de madera y ladrillo.
4. El vuelo respecto del paramento de fachada será superior a 30cm e inferior a 60cm.

Rótulos y cartelería

Sin perjuicio de lo que se disponga en la normativa específica sobre unificación de la imagen comercial del Casco histórico se cumplirán las siguientes condiciones:

1. Sólo son autorizables rótulos de locales comerciales en las siguientes situaciones:
 - a) En planta baja.
 - b) Uno por establecimiento.
 - c) Colocados en el plano de fachada sobre los huecos de planta baja con una superficie máxima de 0,15m², o integrados en la carpintería de los huecos y en una longitud no superior a la de éstos. Se recomienda la solución de incluirlos en la vidriería.
 - d) De banderola, con un vuelo máximo de 50cm., y un ancho máximo de 50cm., a una altura mínima de 3m. Estos pueden ocupar más de una planta si son de tela.
2. En los anuncios paralelos a fachada únicamente se podrán utilizar materiales nobles: cobre, hierro, latón, madera, etc., prohibiéndose expresamente el PVC y los rótulos luminosos de colores.
3. Las condiciones de implantación de rótulos comerciales en los espacios catalogados deben ser coherentes con los valores a proteger en dichos espacios según las prescripciones de la correspondiente ficha.
4. Queda expresamente prohibido la implantación de rótulos en balcones.
5. Las placas indicadoras de actividad profesional tendrán una superficie máxima de 0,15 m² y se colocarán en la planta baja junto a la puerta de acceso.



Colores.

1. En tanto se apruebe una carta de colores válida en todo el Casco Histórico para la coloración de las fachadas y los materiales que la componen, con exclusión de carpinterías y herrajes, se emplearán colores que aseguren la integración de las nuevas edificaciones en el conjunto ambiental.
2. Se prohíben los tonos vivos de los colores primarios, así como el negro y los colores oscuros. Dentro de la gama de colores cálidos se permite cualquiera de ellos siempre que no sea saturado, aunque se recomiendan los tonos ocre y tierra. De la gama de colores fríos se permiten tonos de gris claro, verdes, azules y morados pastel, recomendándose dentro de esta gama el azul añil tradicional.
3. No se permiten más de dos colores en los revocos de fachada, debiendo aparecer y justificar la composición cromática en el proyecto básico y de ejecución a través de documentación fotográfica o por procedimientos de imagen virtual, en relación con los colindantes.
4. En el caso de recercados pintados, se utilizará el segundo color de revoco, en la gama de colores blancos o aclarados.

Instalaciones

Con carácter general ningún elemento de instalaciones debe quedar visto en fachada ni en cubierta desde la vía pública.

1. Las antenas de radio y televisión serán siempre colectivas. Se prohíben las antenas individuales y parabólicas en fachadas o balcones. Las antenas colectivas tanto verticales como parabólicas no podrán ser visibles desde la vía pública o espacios libres públicos. En el caso de que existieran dificultades técnicas para su colocación en la forma indicada, deberá ser sometida la instalación al correspondiente permiso de la Oficina Técnica Municipal.
2. Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada. Si la salida de ventilación exterior tuviera que ir en fachada se solucionará con rejillas enrasadas en el paramento, formando parte del propio hueco cuando sea posible.
3. Las instalaciones de abastecimiento de agua, luz y telefonía irán siempre enterradas. Se prohíbe el tendido aéreo de cables o el paso de cableado por el exterior de la fachada.
4. Las hornacinas de instalación obligatoria en fachada por las compañías suministradoras se tratarán con materiales análogos a los del tramo de fachada en el que se ubiquen. Se recomiendan las bandejas metálicas recubiertas con enfoscados o aplacados de piedra.
5. No se permite la instalación individual de elementos de iluminación independientes del alumbrado público. La iluminación de locales comerciales se regula en su ordenanza particular.



6. No se permite la instalación de tendederos en fachada ni tampoco se permite el tendido de ropa en el interior de los balcones.

7. No se permite la instalación de maceteros colgantes en la cara exterior de los balcones.

8. Los elementos exteriores de equipos de alarmas o similares que tengan que ir forzosamente en fachada se colocarán en el lugar menos visible y se integrarán en forma y color con esta. No se permite la colocación de las placas indicadoras de presencia de alarmas.

9. Quedan prohibidas las placas solares en cubierta y fachadas incluso interiores. Tampoco se permiten en los patios, si son visibles desde el espacio urbano. Existe redactada y en posesión del M.I. Ayuntamiento de Biar una **guía de soluciones constructivas** válidas para el Centro Histórico, basadas en la compensación de las pérdidas energéticas de los cerramientos, que permitan evitar la colocación de placas solares.

a) Solicitudes de Licencias.

A la solicitud de Licencia para estas edificaciones, además de la documentación exigible con carácter general, se habrá de acompañar con planos a escala 1/100, de las edificaciones existentes en la parcela y en las dos casas vecinas, con plantas, secciones, alzados de las fachadas y cálculo de volumen y superficies existentes, indicando cerramientos, árboles y otros elementos, y fotografías de su estado. Lo anterior será exigible cuando se trate de intervenciones en edificios catalogados o sus colindantes, bastando la presentación de fotografías y medición de alturas de las casas colindantes en los demás casos.

Para los casos de obras de conservación, restauración o mejora, la documentación se referirá únicamente al edificio objeto de licencia, y a las fachadas de los vecinos.

b) Licencia de derribo.

No podrá concederse, salvo ruina inminente o expediente de ruina, sin la tramitación simultánea del proyecto de obra de sustitución. Esta licencia quedará vinculada a la ejecución de la obra en un plazo fijo, y también al compromiso de ceder al Ayuntamiento aquellos elementos constructivos antiguos (dinteles, rejas, etc.), que tengan valor artístico y no sean reutilizados en la nueva obra.

c) Ejecución de las obras.

Por todas las obras en zona de conjunto histórico, y por mantener las condiciones ambientales del vecindario, no se podrá utilizar maquinaria pesada o ruidosa, ni camión de más de dos ejes, ni ocupar u obstruir la vía pública. Se recomienda, en consecuencia, que las obras se ejecuten con técnicas y materiales tradicionales, que no hagan del periodo de construcción un impacto destructor sobre el entorno y la vida del barrio como suele ocurrir con las técnicas de construcción pensadas para la edificación abierta.



d) Edificios ruinosos.

La ruina de un edificio formando parte de un conjunto, si es debida a manifiesta negligencia de la propiedad, y en caso que no se proceda a su inmediata sustitución, dará lugar a su inclusión en el Registro de Edificación Forzosa.

7. Usos.

Usos permitidos:

- Residencial: en todas sus clases y categorías.
- Industrial: en las categorías "c" y "d" y en situación "3" y "4".
- Económico y terciario: en todas sus clases y categorías.

Usos prohibidos: Los restantes.

Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán los usos y actividades que a la fecha de aprobación de estas normas estén autorizados y en funcionamiento, aunque no estén incluidos entre los expresamente permitidos.

En los locales que ocupen dichas actividades podrán realizarse mejoras y obras en las instalaciones pero no las ampliaciones de las mismas que supongan la ocupación de una mayor superficie construida destinada a dicha actividad.

