

**CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES,
CONJUNTOS URBANOS,
ELEMENTOS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS Y
BIENES DE INTERES CULTURAL
(CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS
PROTEGIDOS)**

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

- 1.- INTRODUCCIÓN. ÁMBITO LEGAL
- 2.- EL CATÁLOGO. OBJETIVO
- 3.- CONTENIDO SOBRE LOS ÁMBITOS A SOMETER A PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
- 4.- CONSIDERACIONES SOBRE LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS.
- 5.- CONTENIDO NORMATIVO DEL CATÁLOGO.
- 6.- LISTADO DE ELEMENTOS.
- 7.- FICHAS

1. INTRODUCCIÓN. ÁMBITO LEGAL

El catálogo se inscribe dentro del ámbito que la legislación vigente le asigna especialmente. La Ley de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, en adelante (LRAU) que establece:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 17.3 de la LRAU:

“ Todo Plan General debe delimitar, como zona diferenciada a efectos del anterior número 1.C, uno o varios núcleos históricos tradicionales, donde la ordenación urbanística no ermita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica. Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, catalogará los bienes inmuebles y adoptará las medidas protectoras que, conforme a aquellas, resultan de interés.”

De acuerdo con lo establecido en el art. 25 de la LRAU y art. 92 del Reglamento:

“ Los catálogos de Bienes y Espacios Protegidos formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés. A tal fin seleccionarán los que se consideren de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónicos o botánico y los que integren un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretendan conservar por su representatividad del acervo cultural común o por razones paisajísticas.”

Según lo establecido en el artículo 91 de la LRAU:

“En los edificios Catalogados, sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención.

Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas. Dichas actuaciones sólo excepcionalmente, cuando sea imposible la conservación de lo construido o cuando la catalogación no obedezca a su valor intrínseco sino a su mera importancia ambiental, podrán contemplar la sustitución de la edificación, a ser posible parcial, bajo condiciones especiales. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del planeamiento, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adiciones, salvaguardando los valores protegidos.

La licencia de intervención controla la oportunidad técnica de la obras para la mejor preservación de las características culturales cuyo reconocimiento colectivo se expresa en la catalogación. Su otorgamiento se efectuará por resolución debidamente motivada.

Solo podrá otorgarse licencia de demolición para edificios no catalogados y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.”

Según el artículo 94 de la LRAU:

“ Cuando por cualquier circunstancia resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario no excederá el preciso para la fiel restitución, que podrá ser ordenada.

El Plan podrá disponer, en casos justificados, que cuando un edificio catalogado resulte destruido el terreno subyacente quede inmediatamente calificado como zona dotacional pública.

La destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación o inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.”

Según el art. 95 de la LRAU:

“ Los Planes pueden disponer la obligatoriedad de ejecutar obras de adaptación al ambiente de edificios. Las órdenes de ejecución que se dicten en cumplimiento de esas disposiciones se sujetarán al régimen establecido en los artículos anteriores. Estas órdenes se deberán referir a

elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

Asimismo se estará en lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Generalitat Valenciana que desarrolla la Ley anterior y entre otras leyes:

- Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Artístico Español.
- Ley 4/1.998 de 11 de junio de la Generalitat Valenciana sobre Patrimonio cultural Valenciano.

2. EL CATÁLOGO. OBJETIVO.

- El Catálogo se crea con el objeto de concretar el conjunto de edificios, construcciones, elementos arquitectónicos, conjuntos urbanos y espacios de interés que forman parte del patrimonio de Vinaròs y que por sus valores históricos arquitectónicos o ambientales son testimonio de la evolución e identidad de una sociedad y que deben ser conservados y mejorados.

La calidad artística de ciertos acontecimientos arquitectónicos exige, como representantes de una época determinada del devenir de esa sociedad, su protección con el fin de que se conserven las peculiaridades que le han transmitidos sus antepasados y puedan seguir siendo transmitidas a sus descendientes.

- Como documento complementario a las determinaciones del presente plan general se redacta un catálogo de bienes y espacios protegidos, que plantea que medidas debe adoptarse en el patrimonio cultural de Vinaròs con el objeto de protegerlo, diferenciando no solo el tipo de elemento a proteger, sino también el nivel de la protección, régimen de usos, etc..

- El catálogo que presentamos sobre el patrimonio arquitectónico de la ciudad de Vinaròs incluye solamente las arquitecturas que parecían más importantes, y en la medida de lo posible, relacionarlas con el hecho urbano.

Toda ciudad es un proceso histórico que queda plasmado en su urbanismo y su arquitectura, los cuales otorgan a la población una huella de identidad propia. Este urbanismo y esta arquitectura no es solo el fruto de una acumulación de años, décadas incluso siglos y siglos de historia continua, es también el producto de unas peculiaridades, una sociedad, una economía y una histórica única. Por ello constituye una muestra de la idiosincrasia de un pueblo y está íntimamente unido a él.

- Durante la década desarrollista de los años sesenta, se fue produciendo una creciente terciarización en las áreas centrales de la ciudad, estimulando una rápida revalorización del precio del suelo urbano e iniciándose un doble proceso, caracterizado por la paulatina degradación de las edificaciones y la destrucción de grandes sectores de las tramas del casco antiguo. Resultado de todo ello fue la desaparición de parte del callejero histórico y de los edificios que albergaba, pronto reemplazados con a apertura de nuevos viales, y por edificaciones tipológicamente inadecuadas.

- La crisis de los setenta, pone freno a esta dialéctica expansiva de las ciudades, para luego retomarse durante los "ochenta", pero ya desde nuevos enfoques a causa de los cambios que se venían operando en nuestra sociedad. Durante este período de tiempo, la ciudad, sin expulsar a la población marginal residencial se "centrifuga", asumiendo funciones administrativas, culturales comerciales y de vivienda.

- A esta definición funcional del caso antiguo, como centro de servicios de la ciudad, contribuyó sensiblemente el aumento de las actividades administrativas, originadas tanto por las

nuevas políticas municipales, como por el desarrollo del Estado de las Autonomías. Es ahora cuando cobra impulso la recuperación y compra de numerosos edificios para su rehabilitación y reutilización.

- No menos importante fue la participación de la iniciativa privada en este proceso, que atraída por la concentración de servicios, procede a la recuperación de numerosos edificios para ofertar sus servicios (bancos, grandes compañías, empresas de seguros, etc.)

- El resultado ha sido el profundo cambio en la fisonomía de la mayoría de los municipios españoles en menos de quince años, donde sobran ejemplos de protección y de rehabilitación, de conjuntos, edificios o de cascos antiguos.

- Sin lugar a dudas, los catálogos, son un instrumento básico, donde podemos recopilar los valores del edificio, y donde legisladores y administradores del patrimonio encuentran una fuente inestimable de información.

- Esta situación no se ha hecho del todo extensible al conjunto de municipios de la provincia, que como en Vinaròs la mayor parte del patrimonio arquitectónico está desprotegido, es decir, no dispone de catálogo, y en sus figuras de planeamiento, en el mejor de los casos, cuentan con unos anexos de catalogación exiguos e insuficientes, donde se protege una pequeña parte de su patrimonio, o todo él, pero sin definir cuáles son, dónde están y qué tipo de protección.

- Ante la indefensión en que se encuentra el patrimonio arquitectónico en nuestra ciudad, surge la necesidad de elaborar un Catálogo del patrimonio arquitectónico de Vinaròs.

- Para la confección del catálogo se utiliza como base de partida el listado del inventario de conjuntos urbanos, elementos histórico-artísticos y bienes de interés cultural que el plan general de 1.988 recogía en la norma 51 del mismo en donde se recoge en 32 fichas los distintos ejemplos de arquitecturas relevantes que podrán ser objeto de algún tipo de protección.

- Tras el estudio de este importante documento base, se entendió que la nueva relación de un número de edificios más o menos cuantiosa, que debían protegerse no garantizaba la preservación de los valores históricos urbanos y culturales de nuestra ciudad.

- Vinaròs es una Ciudad con unos orígenes muy vinculados al mundo agrario y pesquero con un escaso desarrollo urbanístico, hasta finales del siglo XIX y principios del S. XX. Como consecuencia de este factor, nos encontramos con escasas representaciones en nuestro patrimonio de edificaciones anteriores que pudieran considerarse monumentales por encima de cualquier consideración. Seguramente no superaremos el número de 10 edificaciones de estas características.

- La explosión de Vinaròs como Ciudad moderna propiciada por una incipiente burguesía agraria floreciente se produjo a finales del S. XIX y comienzo del S. XX con una serie de edificaciones públicas de notable interés y con la aparición de edificaciones privadas, en muchos casos con la misma disposición parcelaria de la construcción agraria tradicional y en algunos casos menores con agrupaciones parcelarias que permiten la aparición de una nueva tipología, el edificio de viviendas en contraposición a la cada de propiedad única.

- Este fenómeno de transformación de la unidad se realiza sobre el casco histórico tradicional, por lo que a diferencia de otras ciudades, en Vinaròs no existe claramente delimitado un casco histórico con edificaciones de gran antigüedad y unos ensanches donde se produce la nueva arquitectura de finales del XIX y comienzos de XX.

- Vinaròs es un ejemplo de integración de todas estas arquitecturas bajo el mismo suelo con una características propias que nunca se han valorado adecuadamente.

- Este fenómeno de integración de diversas arquitecturas se produce armoniosamente hasta los años cincuenta. Con el desarrollo posterior, años sesenta y propiciado por un Plan General poco sensible, se produce la aparición de arquitecturas totalmente fuera de contexto, no por sus valores propios sino en relación con el soporte urbano. Estas arquitecturas han producido cierta imagen que pueden llevar a pensar que no exista valor patrimonial en el municipio. Nada mas lejos de la realidad

- Vinaròs en general pero concretamente el centro histórico, comprendido entre las Calles Jaime I, Avda. Libertad, Calle San Blas, Raimundo de Alós y paseo marítimo, posee un valor patrimonial, como resultado de su capacidad de absorción de diferentes arquitecturas, con la posibilidad de generar una escena urbana de interés, corrigiendo los elementos perturbadores existente que afortunadamente o son excesivamente numerosos. Por ello es importante confeccionar un catálogo que protegiendo determinados elementos produzcan efectos que acote las arquitecturas distorsionadoras, ahora que el entorno urbano es capaz de absorber y corregir sus efectos negativos.

- Las edificaciones comprendidas en el ámbito por lo general son viviendas unifamiliares entre medianeras o pequeños edificios plurifamiliares, que no pueden por si solos reivindicar una posición de elementos conformador de una escena urbana adecuada, pero si estas edificaciones o elementos se consideran en conjunto se potencia su valor intrínseco, por lo que no podemos considerar su valoración de forma individual. La posición estratégica de estos elementos se mantiene como conjunto y en tanto mas sólida cuanto mayor es la vigencia del ámbito como elemento unitario.

- Podemos encontrarnos con una arquitectura homogénea con innegables valores, superiores a edificios próximos de reciente construcción fruto de cierto proceso de sustitución que afortunadamente no es excesivo.

- Pero por otra parte también nos podemos encontrar con el fenómeno inverso, es decir edificaciones con cierta solera que inicialmente estaba fuera del contexto urbanístico de desarrollo y que han sido integradas en zonas de expansión, rodeada de arquitecturas más recientes. Ahora su integración es problemática encontrándose fuera de contexto.

- Aparece por lo tanto un factor nuevo. Las edificaciones que de por sí tienen un alto valor cultural, histórico o artísticos, están además en una estrecha relación de vinculación con el entorno urbano en que se encuentran.

- La mera declaración de un edificio como incluido en un catálogo histórico-artístico no garantiza, aunque parezca una contradicción, su protección.

- La arquitectura tiene, a diferencia de otras actividades artísticas, una valoración añadida: su capacidad funcional; cualquier edificio que no disponga de una capacidad de uso como de soporte de una actividad coherente con el ambiente urbano en que se inscribe, está condenado a su desaparición de forma más o menos inmediata.

- La inclusión de un catálogo de edificios protegidos como un documento más del Plan General, como decíamos antes, no garantiza adecuadamente la conservación, ni de los propios edificios, ni lo que es más importante, para la ciudad, ni su historia, ni sus innegables valores urbanos.

- En consecuencia sería más adecuado y operativo la delimitación de áreas concretas homogéneas, dentro de las cuales se redactase un Plan Especial de protección que contemple todos los factores, que afecten a cada una de las áreas, con medidas tendentes a su revitalización y puesta

en valor, con ordenación específica sobre usos, grados de intervención, normativa específica, para la intervención en las edificaciones existentes, así como para las obras nuevas, que posibilitando la aparición de nuevas arquitecturas, sea coherente con la escena urbana en que se integran, evitando los desafortunados mimetismos que unas normas imprecisas y sin una base adecuada han producido en nuestras calles. Con este documento, la delimitación de edificación a proteger y en que grado es mucho más fácil y menos arbitraria. Estos planes especiales de protección deben estar incluidos en el plan general, siendo lo ideal que su tramitación fuese simultánea.

- En concreto, se propone como área principal, la delimitada por el centro histórico definido anteriormente. Dentro de ésta área existen una serie de ámbitos con características diferenciadas que podrían ser objeto de planes especiales diferenciados (si bien se podría también agrupar o incluso recogerse en uno solo).

- **Ámbito A:** Casco antiguo. El área comprendida por las Calle Socorro, Plaza Jovellar, Calle San Cristóbal, Calle Santo Tomás, Plaza San Agustín, Travesía Safont.
- **Ámbito B:** calle San José.
- **Ámbito C:** Calle El Angel. San Cristóbal, Calle San Gregorio, Calle Almas, Paseo Marítimo.
- **Ámbito D:** Camí Carreró, Calle San Cristóbal, Calle La Virgen, Plaza Padre Bover.
- **Ámbito E:** Solar Antiguo Convento San Francisco.

- En ello veríamos y analizaríamos la importancia del comercio y los locales de negocio/oficina, su relación con la edificación en la que se enclava y el equilibrio con el uso residencial. Analizaríamos posibles modelos tipológicos, conexiones entre los modelos tipológicos actuales y los tradicionales, posibles adaptaciones del modelo tradicional a las actuales demandas residenciales o comerciales, etc., intentando hacer un análisis exhaustivo que nos permitiera establecer las medidas para evitar la creación de ambientes marginales, la creación de submundos debido a su paulatino abandono.

- Es evidente que dentro de estas áreas, el tráfico constituye un factor crucial que debe estudiarse desde una perspectiva muy amplia, que tenga en cuenta todos los elementos del ecosistema urbano.

- Por último existen una considerable serie de edificios, situados en zonas que la posterior normativa urbanística ha dejado fuera de lo que podríamos considerar su "habitat natural", son edificios que si estuviesen situados, por ejemplo dentro del área del casco histórico, colaboraría a potenciar el espacio urbano pero que lamentablemente en su emplazamiento actual están urbanísticamente desubicados. Intentar su salvación y al mismo tiempo su integración urbana resulta en muchos casos un esfuerzo importante sin justificación convincente y si bien podríamos caer en la tentación de derribarlos, debería hacerse el esfuerzo de su conservación e integración, pero de forma motivada, nunca admitiendo una conservación "por que sí" (No debe protegerse todo lo que tenga más de 50 años, si no lo que realmente merezca la pena proteger para permitir la renovación urbana conservando las muestras del pasado necesarias para que no se olvide la historia.

3.- CONSIDERACIONES SOBRE LOS AMBITOS A SOMETER A PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

- Como ya se comentado con anterioridad, en Vinaròs no existe claramente definido un casco histórico con edificaciones de gran antigüedad, sino que por el contrario, constituye un ejemplo de integración de muchas arquitecturas con estimable valor unas y sin valor alguno otras; que nunca se han valorado suficientemente.

- Este proceso más o menos armónico de convivencia de unas arquitecturas y otras se ha producido desde sus orígenes hasta nuestros días. Si bien desde finales de los sesenta como consecuencia del desarrollo urbanístico que se produjo por entonces, han ido apareciendo arquitectura fuera de contexto, no por sus valores propios, sino por su falta de relación con el soporte urbano.

- El todavía vigente plan general, si bien planteaba ciertas medidas encaminadas a corregir errores cometidos en el pasado, nunca fue aplicado, pues se careció de la sensibilidad necesaria que hubiera permitido la integración de las nuevas arquitecturas en el patrimonio edificado. Se permitió n su momento la destrucción de edificios tan emblemáticos como la Casa de los Huguet, la Hospedería de la Ermita, el Kiosco Buena Vista, etc., que ha producido un indudable empobrecimiento cultural de Vinaròs que ha creado, hacia el exterior, una imagen negativa de la población, como un pueblo insensible ante la cultura en general y el arte en particular. Se ha permitido además la aparición de edificaciones que no aportan ningún interés, no como valores propios ni como elementos integradores de la trama urbana. Pero una ciudad que se quiera considerar culta y con miras de progreso a inicios de este milenio no puede permitir que la situación continúe igual.

- Sin embargo el nuevo plan general, cree posible todavía, la consecución de esta tarea falta de realización, de modo que es posible tanto la labor de conservación de nuestro patrimonio como la renovación y aparición de nuevas arquitecturas de modo conexo entre ambas. Pero este proceso requiere gran rigurosidad y un control muy exhaustivo.

- El centro de nuestra ciudad, entendiendo como tal el entorno urbano consolidado hasta los años cincuenta, presenta un delicado equilibrio que se puede romper muy fácilmente con resultados muy lamentables y difícilmente reversibles. Sin embargo la adopción de las medidas oportunas pueden no solo impedir que se rompa este endeble equilibrio sino también que se refuerce de modo que alcance niveles de estabilidad lo suficientemente altos ara conseguir una escena urbana armónica.

Para ello es necesario delimitar áreas lo suficientemente homogéneas como para, mediante la redacción de un plan especial, se revitalicen y se pongan en "valor inmobiliario" con ordenanzas específicas, sobre usos, grados de intervención, normativas específicas par al intervención en la edificación existente, así como para las obras nuevas, que posibilitando la aparición de nuevas arquitecturas sea coherente con la escena urbana en que se integran, evitando sobre todo, mimetismos desafortunados propiciados por normas imprecisas y sin una base adecuada. Esta "ordenación específica" permitiría de modo más fácil y menos arbitraria, la delimitación de edificios a proteger.

Se proponen los siguientes ámbitos:

- **Ámbito A:** Casco antiguo. El área comprendida por las Calle Socorro, Plaza Jovellar, Calle San Cristóbal, Calle Santo Tomás, Plaza San Agustín, Travesía Safont.
 - **Ámbito B:** calle San José.
 - **Ámbito C:** Calle El Angel. San Cristóbal, Calle San Gregorio, Calle Almas, Paseo Marítimo.
 - **Ámbito D:** Camí Carreró, Calle San Cristóbal, Calle La Virgen, Plaza Padre Bover.
 - **Ámbito E:** Solar Antiguo Convento San Francisco.
- Dentro de estas áreas se detectan como problemas principales.

- 1) Ausencia de espacios libres salvo los delimitados por la Plaza San Valente, Plaza San Agustín y Plaza Padre Bover
- 2) Densidad elevada de viviendas en algunos puntos, si bien como media el valor es aceptable.
- 3) Desequilibrio de uso por zonas con grandes diferencias entre zonas de peso comercial y de servicio y zonas residenciales.
- 4) Patrimonio arquitectónico no valorado, lo que lleva a actuaciones tendentes a su depreciación.
- 5) Desequilibrio en la altura de la edificación.

- Los planes especiales de protección de estas zonas debía basar su actuación en los siguientes puntos:

- 1) Reconocimiento de los orígenes de cada área, especialmente la del Casco antiguo como origen de la historia e identidad de Vinaròs.
- 2) Estudio del parcelario histórico y actual. El carácter urbano está basado en una parcelación muy concreta que se conserva en gran medida. Aun siendo posible su modificación, en algunos puntos concretos, algunas actuaciones recientes demuestran que su alteración produce resultados negativos en la escena urbana.
- 3) Además los ejemplos más significados de la arquitectura de Vinaròs, sobre todo civil.

- El tráfico en estas áreas es una cuestión a abordar inexcusablemente, pero desde una óptica global, que contempla todos los intereses, tanto de los residentes, comerciantes y el conjunto de la población.

- Las calles del centro de la ciudad responden a un trazado medieval ajeno al vehículo de motor por lo que debe restringirse rigurosamente su acceso, ya que introducir el elemento motorizado provoca inmediatamente una situación que habitualmente se intenta evitar, adoptando medidas tendentes a aumentar la capacidad asumible por estas vías, medida que, sin embargo, tiene a incrementar la intensidad de tráfico, produciendo un efecto negativo en la trama. (Esta medida se ha comenzado a ejecutar al peatonalizar la Calle Mayor y la Plaza San Agustín y está previsto la inmediata peatonalización de todo el casco antiguo).

- Esta medida debe ir acompañada de la ubicación de aparcamientos subterráneos que disuadan de la circulación por estas áreas, recuperando la trama para el ciudadano, el peatón, como en sus orígenes fueron concebidas (medida que también se pretende ejecutar con prontitud al construir el parking de la Plaza de la Constitución cercana a la Calle Socorro). Otra medida que decididamente contribuiría a ello sería el regular el horario de abastecimiento a los locales comerciales concentrándolos en franjas horarias que no coincidan con el uso intensivo peatonal. Así mismo la recuperación de los viales para uso prioritariamente peatonal, exige una revisión de su diseño del modo que se ha realizado la remodelación de la Plaza San Agustín, la primera fase de peatonalización del centro (Calle Mayor), así como las segunda, tercera y cuarta fases o la remodelación del entorno, Plaza Jovellar, Calle San Cristóbal y Plaza Tres Reyes.

- Debemos tener en cuenta que la vinculación entre la edificación y la escena urbana es muy estrecha y por lo tanto la protección y puesta en valor debe alcanzar tanto a los edificios como a los viales y espacios públicos que los sustentan.

- Los planes especiales deberían determinar los parámetros básicos del diseño de estos espacios públicos, determinando las constantes en cuanto a materiales, mobiliario urbano, iluminación, etc. Este punto es especialmente importante para evitar soluciones tan bien intencionadas como desafortunadas.

- Un aspecto importante que debe tenerse en cuenta es el importante papel que el comercio tiene a la hora de rehabilitar una zona degradada, siendo un factor muy importante como dinamizador de la vida urbana, respondiendo a un modelo arraigado en nuestra tradición, pero que en estos momentos se encuentra desbordado por la aparición de un nuevo fenómeno comercial, los centros comerciales, que han tomado el papel de protagonistas relegando al comercio tradicional a un papel secundario. Para evitar este proceso de desconexión, debe producirse una seria coordinación en todos los aspectos que inciden en la mejora y puesta en valor de los centros urbanos.

- La imagen en las calles de Vinaròs como en muchas ciudades, es caótica, puesto que la pretensión de llamar la atención de los viandantes por parte de los comerciantes lleva a utilizar elementos distorsionadores de la escena urbana, como carteles luminosos desproporcionados, que suelen invadir la calle, iluminaciones descontroladas y exageradas; todas estas medidas por lo general producen una sensación de agobio que se vuelve en contra de la propia estructura comercial.

- Este efecto distorsionador se ve acentuado por otro factor muy extendido que es el tratar el bajo comercial como algo sin relación alguna con el edificio en que se instala, sin ningún respeto por él y en muchos casos mutilando, ocasionando una disociación entre edificios, comercio y vial y que perjudica notablemente a la escena urbana, todo lo contrario que los ya antes mencionados centros comerciales, donde la estética, armonía y coherencia de tratamientos escénicos se mide hasta límites insospechados, creando ambientes agradables.

- Los planes especiales de protección deben contemplar las medidas necesarias para recuperar la imagen armoniosa de los bajos comerciales integrándolos en una ciudad no sólo con el propio edificio, sino con el vial o espacio público al que recae, eliminando los elementos distorsionadores y potenciando los elementos de unión entre las diferentes partes de la escena urbana, mediante el establecimiento de normas adecuadas (por ejemplo a los edificios nuevos se deberá obligar al diseño del edificio hasta el suelo, con proporciones de huecos coherentes, materiales homogéneos, etc).

- Otro aspecto fundamental que los planes especiales de protección deben tomar en consideración, es el que se produce como resultado de la parcelación tan estrecha de muchos viales, los comercios ocupan en numerosas ocasiones toda la planta del edificio impidiendo el uso residencial del mismo, convirtiéndose éste en un recto del comercio que ni se utiliza (como mucho como almacén u oficina del propio comercio) ni se valora ni se cuida. Este hecho es preocupante en varios aspectos: por un aparte se produce una disociación, entre bajo comercial y resto del edificio y por otra parte, al descuidarse por no considerarse un elemento útil se produce un deterioro. Además haya que añadir que la no utilización de las edificaciones, nada más que para comercio, produce una terciarización excesiva que no conviene a nadie pues se produce ámbitos urbanos, que en muchas horas del día sufren el abandono de los propios peatones.

- Otro factor a considerar en los planes especiales de protección, es el que se produce en lo que podemos determinar viales interiores con función residencial, ocupados fundamentalmente por personas de edad avanzada y en algunos casos marginales. Estas edificaciones suelen responder a la tipología tradicional de vivienda y son incapaces de responder a las demandas, que por otra parte existe, de una vivienda, generalmente unifamiliar, situada en el centro de la ciudad pero con las comodidades exigibles al año 2.000.

- Las actuales ordenanzas del plan general son muy genéricas (clave q), ajenas a nuestra realidad e incapaces de ofrecer solución. Esto debe ser corregido en los planes especiales de protección que deben proporcionar unas ordenanzas, coherentes con todo lo expuesto hasta el momento, coherentes con el resto de propuestas y que posibiliten la rehabilitación y habitabilidad de estas viviendas y su sustitución donde proceda por edificaciones integradas, respetando la tipología y

morfología de la zona, recuperando la escena urbana con las características intrínsecas que definen los casos antiguos de las ciudades.

- Estas normas deberán prestar atención a la silueta urbana como punto final del desarrollo urbanístico alcanzado por el entorno. No se trata de imponer una altura concreta de cornisa como si de una nueva zona de expansión se tratara, ya que esto puede resultar en muchos casos contraproducente y resultar negativo, siendo más conveniente atender pormenorizadamente las circunstancias concretas de cada caso, los desequilibrios por el diverso aprovechamiento urbanístico que se puedan producir y subsanándolos de acuerdo a la legalidad vigente.

- Los planes especiales de protección deben considerar como base de partida en cuanto a edificios a proteger los recogidos en el Catálogo de Bienes y espacios protegidos, pero deberá tener la libertad de modificar en más o en menos, el nuevo edificio protegido y los grados de intervención permitidos, pudiendo incluso permitir todo aquello que posibilite la puesta en valor del edificio y su adecuación funcional, enumerando para ello edificio por edificio los elementos considerados como básicos.

- Deben adoptarse las medidas urbanísticas que sin poner en peligro el patrimonio arquitectónico no merme los derechos de aprovechamiento urbanístico de los propietarios.

- En definitiva, cabe recordar que el valor patrimonial de Vinaròs reside en el conjunto, en la escena urbana consolidada durante muchos años y siglos de historia, por lo que debe de ponerse énfasis en la conservación de paños de fachadas completos, lo más amplios posibles.

- En las áreas que se definen como susceptible de incluir en un plan especial de protección como disposición transitoria, se consideran protegidos sin posibilidad de derribo ni sustitución, los edificios incluidos en el catálogo de bienes y espacios protegidos. Igualmente se debería evitar el derribo del resto de las edificaciones, sin la aprobación de un proyecto del edificio de nueva planta que lo sustituyese por parte del Ayuntamiento.

- Fuera de estas áreas y salvo los edificios contemplados en el catálogo de bienes y espacios protegidos no se consideran necesario proteger nada más.

- Las áreas propuestas para la redacción de los planes especiales de protección son las determinadas con anterioridad y que se grafían en los planos que se adjunta.

- La determinación del área supone un grado de protección más elevado pues, los planes especiales de protección tendrán en cuenta factores tendentes a impedir la sustitución indiscriminada de edificios, procurando la armonización de las nuevas construcciones con las tipologías históricas, tal como se deriva de nuestro ordenamiento urbanístico.

- En su elaboración se tendrá en cuenta todo lo dispuesto anteriormente.

- Los planes especiales de protección se desarrollarán lo más brevemente posible procurando que su aprobación no supere en más de un año la fecha de aprobación del Plan General.

- Durante este periodo transitorio se considera protegido y su correspondiente grado de protección, todo los edificios contenidos en el catalogo de bienes y espacios protegidos.

- Tampoco se permitirán los proyectos de derribo del resto de edificios incluidos en el área sin proyecto alternativo de sustitución, debiendo someterse a las condiciones exigidas en los puntos anteriores (informes técnicos, exposición pública, alegaciones, e informe final).

- Los proyectos que no supongan el derribo pero si la alteración de elementos del edificio seguirán el mismo trámite.

4.- CONSIDERACIONES SOBRE EDIFICIOS PROTEGIDOS

Indudablemente, no todos los edificios pueden ser tratados de la misma forma a la hora de otorgarles una categoría histórica o artística, de allí que en esta propuesta para un posible catálogo se contemplen varios tipos de protección: Conservación total, de fachadas, de elementos aislados y por documentación gráfica.

4.1.- EDIFICIOS A CONSERVAR INTEGRAMENTE

Una serie de edificios existentes en Vinaròs deben constar como protegidos dentro del PGOU, sea por encontrarse ya protegidos por ley, como los declarados Bien de Interés Cultural o Monumentos Históricos (disposición 1ª adicional de la ley 4/1.998 de 11 de junio de la Generalitat Valenciana sobre Patrimonio Cultural Valenciano), las fortificaciones (Decreto del 22 de abril de 1.949 sobre fortificaciones recogida en la disposición segunda adicional de la ley 16/85 del Patrimonio Histórico Artístico Español, y la disposición segunda adicional de la ley 4/1998 de 11 de junio de la Generalitat Valenciana), las casas con escudos heráldicos (Decreto 571/1963 de 14 de marzo recogida en la disposición segunda adicional de la ley 4/1998 de 11 de junio de la Generalitat Valenciana) (y los yacimientos arqueológicos (art. 40 de la ley 16/85 del Patrimonio Histórico Artístico Español y el art. 58 de la ley 4/1998 de 11 de junio de la Generalitat Valenciana), sea por sus características y valores propios.

Dentro de esta categoría estaría la iglesia Arciprestal de Nª Sra. de la Asunción, declarada Monumento Histórico Artístico. La iglesia conventual de San Agustín que tiene incoado expediente de declaración de BIC. Estarían las murallas medievales y las carlistas, así como la Torre de los Moros por ser fortificaciones, los yacimientos arqueológicos (Perengil, Puig de la Misericordia, la Closa), los escudos heráldicos como el de los Febrer de la Torre o Membrillera, todos estos edificios están protegidos por leyes de rango superior al PGOU.

No obstante, hay otros edificios que también deberían conservarse en su totalidad por motivos históricos, etnológicos, industriales y artísticos, pero que de momento no gozan de ninguna protección legal, es el caso del Mercado Municipal y el molino de Noguera, el primero como una muestra de arquitectura de hierro modernista, y el segundo como edificio gótico y única muestra que queda de los molinos que existían en Vinaròs. El edificio del Colegio Pública Nª Sra. de la Misericordia, por presentar las características arquitectónicas propias de la época en que se construyeron, y como muestra de la plasmación física del concepto moderno de escuela, es otro de los edificios que deben ser protegidos en su totalidad.

Otro edificio que por motivos históricos, así como por ser el único edificio gótico de la población, debe ser protegido, es el del antiguo ayuntamiento situado sobre la calle de Nª Sra. del Rosario, lo mismo sucede con la Torre Ballester, residencia con cierto interés artístico dentro de las corrientes arquitectónicas historicistas de finales del siglo XIX e inicio del XX. Indudablemente la ermita de Nª Sra. de la Misericordia y San Sebastián, así como la de San Gregorio por sus características arquitectónicas y su valor histórico son dos edificios más a tener en cuenta a la hora del catálogo de las construcciones con máxima protección, al igual que la Plaza de Toros.

Por último, las cuatro chimeneas de ladrillo que quedan en la ciudad (Foret, Fedesa, alcoholera de la playa del Clot y la fábrica de orujo de Ildfonso) deben ser también protegidas completamente, como muestra de un esplendor industrial que tuvo Vinaròs, y como muestra de un elemento fabril y constructivo que ya no se realiza. En muchas ciudades estas construcciones han quedado perfectamente integradas dentro de parques y plazas, como un elemento relevante y de prestigio, lo que indica lo fácil que resulta su protección. La situación en que se encuentran las chimeneas de Vinaròs hace fácil su incorporación a zonas de esparcimiento.

Estos edificios deberían protegerse dentro del concepto de Bien de Relevancia Local, recogido en el art. 46 y ss. de la ley 4/1998 de 11 de junio de la Generalitat Valenciana sobre Patrimonio Cultural Valenciano, ya que son “muestras representativas y valiosas de la arquitectura popular y del patrimonio arquitectónico industrial” (art. 50.3).

4.2. EDIFICIOS A CONSERVAR PARCIALMENTE

Aunque tal y como se ha indicado la protección de edificios en su totalidad es una figura que se encuentra en Vinaròs, no es el caso de los que se debe conservar tan solo la fachada o partes importantes del edificio. Indudablemente el aspecto exterior de una edificación es el que va creando un carácter y un ambiente concreto en un barrio, de allí la importancia que requiere su cuidado y su protección. Si a ello sumamos una importancia histórica y artística, la necesidad de proteger las fachadas de algunas edificaciones es aún de mayor interés. Esta protección no afecta al resto del edificio, el cual incluso se podría derribar.

Dentro de este apartado podemos situar las estupendas fachadas modernistas de Casa Angel Giner y Casa Sendra, ubicadas en la Calle Mayor y Plaza Jovellar respectivamente, unas edificaciones con un interés artístico y constructivo indudable, muestra de las construcciones de prestigio de principios de siglo, y de una población comercial importante, que construye según la moda modernista del momento.

Diferente es el caso del edificio de Correos, aunque en cuanto al aspecto artístico es prácticamente inexistente, su valor histórico le hacen digno de contar con una protección adecuada, por otra parte, es un edificio completamente integrado en el urbanismo vinarocense y es patrimonio de la memoria colectiva de la ciudad. Es el caso también de la fachada de piedra, aunque tapada por la pintura, que presenta la casa de la calle San Juan, 5, o de las casas de la Plaza San Telmo, 8, Plaza San Antonio, 21 y Calle San Francisco, 21, que son una muestra de gran interés etnológico y en cierta manera artístico, las cuales presentan una puerta con un ventanal semicircular sobre ella, a su lado un mirador para la planta baja y un pequeño balcón del altillo interior. A parte de conservar la fachada de estas edificaciones sería conveniente que la distribución interior se conservara. Estas construcciones se realizaron entre 1.880 y 1.900.

El Pósito de los Pesadores “San Pedro” de la Avda. Blasco Ibañez, 10 es también una muestra de una interesante forma constructiva aplicada a las fachadas, y que se puede encontrar en otras edificaciones de Vinaròs, siendo representativas de un estilo y una época concreta situable en la segunda y tercera década de siglo XX, de allí su necesidad de ser declarada fachada protegida.

Pero quizá, el conjunto de mayor interés en cuanto a fachadas se refiere, lo presenta un tipo de construcción muy típica de Vinaròs que se desarrolla dentro de las últimas décadas del siglo XIX y las primeras del XX. Se trata de una edificación en donde la planta baja consta de la puerta y un balcón simétrico a ella. La primera planta presenta un balcón corrido a lo ancho de la fachada, y el resto de las plantas balcones más pequeños. Los elementos decorativos dentro de una tendencia ecléctica, son más o menos abundantes según edificios. Estas fachadas son típicas del modernismo vinarocense y de las clases sociales pudientes de la población, representando una construcción típica y con cierto interés artístico. Es el mayor conjunto de edificios a proteger dentro de la población y ejemplo de él so la casa de Higinio Orca, de la Calle Costa y Borrás, 28, la Calle Mayor, 33, la Calle Santa Magdalena, 96 y un interesante conjunto en la calle San Francisco.

Así pues, estas fachadas deberían permanecer como muestra de un estilo arquitectónico concreto, el modernismo, y también de una economía y una clase social de una etapa histórica de Vinaròs.

4.3. EDIFICIOS Y ELEMENTOS ARTÍSTICOS

En algunas edificaciones vinarocenses, existen una serie de elementos aislados, a veces añadidos, en otras ocasiones propios de la casa, que merecen ser respetados y conservados

mientras que el resto de la edificación no presenta el más mínimo interés, por lo que puede ser derruida.

Dentro de esta categoría tendríamos la casa de la Calle San Juan, 24, con una interesante ventana renacentista, a todas luces añadida al edificio, o el edificio de la misma calle en el nº 15 en donde se ha conservado una portada barroca. La presencia de rejas de cierto interés no es rara tampoco en los edificios de Vinaròs, es el caso de la Calle San Cristóbal, 2 o la de San Francisco 21 y 33, o las puertas de la casa Balada de la Calle San Francisco, o Villa Vals en la Avda. de Castellón. Estas rejas pertenecen a la muestra de trabajo en hierro forjado o fundido típico del modernismo, por lo que su calidad artística es importante, y además representan la incorporación de un nuevo elemento de construcción y decoración importante en la edificación del pueblo.

Otras edificaciones tienen sus elementos de interés en su interior, es el caso de los arcos de la casa de la Calle San Gregorio, edificio Quijote, o el bar los Arcos en la Aves. Colón, 10.

Los elementos que se den conservar a ser posible se integrarían dentro de la nueva edificación, siempre y cuando el nuevo diseño sea adecuado, o bien se ubicarían en el lugar que el Ayuntamiento considere oportuno, pero siempre con la finalidad de conservarlos.

Dentro de esta categoría entrarían todas las capillas de las calles, algunas de las cuales son una interesante muestra de la producción cerámica artística del siglo XVIII y XIX, de allí su interés de conservación. Por tanto, habría que realizar un censo de estos elementos religiosos distribuidos prácticamente por todas las calles de Vinaròs.

4.4. EDIFICIOS A DOCUMENTAR

Varios edificios de la ciudad presentan unas características constructivas de sumo interés por su valor constructivo o etnológico, aunque el tipo de construcción y su calidad no aconsejan conservado. Es el caso de las casas de la calle San Francisco 60, muestra de las casas de los labradores de Vinaròs, o la del edificio de la plaza San Antonio, 4, que incorpora por primera vez un entresuelo, dentro de una fachada de cierto interés artístico por entrar dentro de un estilo racionalista, al igual que el edificio de la Avda. Colón, 13. También se podría indicar el edificio de la calle de N^a Sra. del Socorro, 30, típica casa con escalera de una tirada con pequeños ventanales en la parte de la misma en la fachada, y balcones en la otra.

Tal y como se ha dicho, la calidad constructiva de la edificación no hace imprescindible su conservación, pero si es de gran interés que antes de que desaparezcan se recoja un dossier gráfico de la misma (plantas, alzados, secciones, fotografías, etc.), que ayuden a conocer este tipo de construcciones cuando ya no existan.

4.5. DIRECTRICES GENERALES DE LA NORMATIVA

Los diferentes edificios que se deben conservar, ya sea en su totalidad o en parte, no pueden estar fuera de un contexto idóneo, pues cada barrio de la ciudad tiene sus características y su momento histórico, de allí que la protección histórico de Vinaròs debe de ir más allá de un mero catálogo, hay que contar con unas normas reguladoras que otorguen al casco histórico de Vinaròs una herramienta para conservar su belleza y su historia. Unas normativas que regulen la disposición del cableado, de los rótulos comerciales, del mobiliario urbano, del material de construcción, el color, los volúmenes, etc., con el fin de que el barrio histórico mantenga una unidad y no se encuentre al arbitrio de propietarios y arquitectos sin el menor respeto hacia él como está sucediendo hasta ahora.

Consideramos casco antiguo la zona vertebrada por la calle Mayor, incluyendo la plaza Jovellar, calle San Cristóbal, Travesía Safont, Plaza San Antonio, San Valente y San Agustín, Calle Santo Tomás y N^a Sra. del Socorro, así como las calles Santa Magdalena, San Francisco, Rafels García, Costa y Borrás y Santa Rita.

La inspección de casas que puedan tener elementos en su interior (cerámica, cerrajería, carpintería, etc.), para la otorgación del permiso de derribo debería entrar dentro de esta normativa.

4.6. NORMATIVA. PLAN ESPECIAL SIERRA ERMITA.

Con el fin de evitar el impacto ambiental que causan las construcciones que se están edificando en la ladera de la sierra de la ermita, sería conveniente la redacción de una normativa arquitectónica adecuada para evitar este problema, con el fin de que las edificaciones se adapten a la montaña y no la montaña a las edificaciones como está sucediendo ahora.

No obstante, sería conveniente el aumentar la superficie de zona no urbanizable del entorno de este paraje singular e histórico de Vinaròs.

4.7. CONSTRUCCIONES RURALES

El mundo rural tiene una arquitectura propia y muy peculiar la cual debido a la transformación del paisaje agrario tiende a desaparecer con rapidez, de allí que consideramos oportuno la defensa de las construcciones de piedra en seco, como es el caso de els rafels, las cabañas de falsa bóveda y márgenes de finca. Así como la arquitectura rural del agua, aljibes, cocos y cenias. De todo ello se debería hacer una catalogación lo antes posible.

5. CONVENIO NORMATIVO DEL CATÁLOGO

El contenido normativo del catálogo viene recogido en el Título Tercero de las normas urbanísticas de la edificación de este plan general, concretamente en la sección segunda artículo: 3.25 Catálogo.

- 3.26 Definición de nivel de protección. Tipos de protección.
- 3.27 Normas de aplicación general a todos los niveles de protección.
- 3.28 Normas de aplicación específica a cada nivel de protección.
- 3.29 Documentación de la licencia.
- 3.30 Tratamiento del entorno. Protección del entorno.
- 3.31 Comisión de Patrimonio Municipal.
- 3.32 Intervención en edificios catalogados.

Además de los artículos de las normas urbanísticas anteriores tendrán carácter normativo. Las disposiciones contenidas en el presente apartado 5. Del catálogo, así como el nivel de protección y grado de intervención que en cada una de las fichas tipo del catálogo se define para cada edificio o elemento protegido.

5.1. GRADO DE INTERVENCIÓN.

Las obras de que son susceptibles los edificios y construcciones, concebidos en su totalidad, pueden variar en orden creciente de su nivel de intervención transformadora del edificio original, según la siguiente jerarquía:

1. Estricta conservación (grado 1)
2. Restauración (grado 2)
3. Rehabilitación. (grado 3)
4. Sustitución parcial (grado 4)
5. Ampliación (grado 5).
6. Obras de nueva planta.

Aunque las obras posibles, que a continuación se detallan, se refieren a la globalidad del edificio, para el que dichas obras son necesarias en su conjunto, con el fin de su más adecuada conservación o adaptación, es posible que un mismo edificio o inmueble requiera intervenciones simultáneas de algunos de los distintos tipos enunciados, según se consideren las obras necesarias sobre cada parte del mismo, tanto actuando en los diversos cuerpos de edificación como en las diferentes partes, pisos, estructuras, alas...; dependiendo del estado variable de cada edificación y de la categoría de protección que el presente Plan le adscribe (o en la inspección definitiva que haya de llevarse a cabo en dicha edificación), para que se determine un tipo u otra de obras dominantes o particularizadas.

5.2. ESTRICTA CONSERVACIÓN (Grado de intervención 1)

1.- Obras cuya finalidad es mantener y/o consolidar un edificio o construcción en el correcto estado físico de sus elementos constructivos, funcionamiento de sus instalaciones y en general de su seguridad, salubridad y ornato, sin pretender alterar su configuración exterior e interior.

2.- Las obras de estricta conservación son las siguientes:

- a) Mantenimiento.- son en general las precautoria que periódicamente es, o debe ser, usual el realizar para mantener la salud del edificio (tales como limpiezas, pinturas, repasos de carpinterías, etc), así como la reparación de daños locales menores (en cubiertas, revestimientos, acabados, eliminación de humedades, etc) incluso la reposición de instalaciones menores.

- b) Consolidación.- son en general las tendentes a la reparación de daños producidos, con la finalidad de devolver al edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los defectos y subsanando las causas. Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, y la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características pueden ser fijadas indiscutiblemente a partir del propio edificio por repetición de elementos (balcones, remates ornamentales, etc) por reposición en continuidad (cornisas, impostas, balaustradas, etc) o por otros motivos. Incluso pueden comprender sustituciones locales necesarias (yales como entramados, cuchillos, forjados, jácenas, antepechos, cornisas, etc), con el grado de mimetización o diferenciación que se les imponga.

5.3. RESTAURACIÓN (Grado de intervención 2)

1.- Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de las de estricta conservación definidas en el artículo anterior, que sean necesarias.

2.- Atendiendo a las particularidades de cada edificio, la restauración puede incluir, el repristino de elementos ocultos o alterados, la supresión de elementos impropios, la realización de las superestructuras necesarias que garanticen la máxima conservación del inmueble (siempre que tales obras se haga reconocibles y se adecuen estéticamente la conjunto del edificio) e incluso reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos, destruidos o desaparecidos, o que, sin haber existido nunca es demostrable o presumible, científicamente, al intención proyectual de haberlos construido según unas características concretas.

3.- La característica que esencialmente define a la obras de restauración es la de una necesaria e ineludible labor previa de investigación que culmina en la formulación de una hipótesis proyectual que debe ser sancionada por la Administración Municipal, así como por aquellos otros organismos o estamentos competentes sobre el edificio o construcción.

5.4. REHABILITACIÓN (Grado de intervención 3)

1.- Obras cuya finalidad es adecuar las condiciones de habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico, sin menoscabo de las propias de restauración y conservación estricta, definidas en los artículos anteriores, que sean necesarias.

2.- La rehabilitación incluye los siguientes tipos de obras:

- a) Modernización: que comprende la implantación de nuevas instalaciones, la sustitución de las existentes, la redistribución horizontal de locales, (por alteración de la tabiquería o particiones interiores), la apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios escaleras, zaguanes u otros locales, siempre que no afecten al valor arquitectónico de éstos, la sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados, con las condiciones que más adelante se especifican, y la sustitución de cubiertas con variación del material de cubrición.
- b) Reforma.- que además de las precedentes comprende la redistribución vertical de locales (tanto por la ejecución intermedia de nuevos forjados entre los existentes como por la supresión de parte de los existentes para conformar espacios interiores de doble o mayor altura, como por la variación en cota y disposición de los existentes y en general cualquier operación de intercomunicación nueva entre los locales ubicados en distinta planta mediante escaleras, rampas, pozos, etc) y la modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación (tales como apertura de nuevos huecos, construcción de nuevos núcleos de escaleras o patios, etc) con las condiciones que más

adelante se especifican, incluso sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.

En especial se mantendrán las fachadas, así como los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación que revistan interés histórico o arquitectónico, las condiciones de reforma en ellas serán particularmente estrictas y pormenorizadas, limitándose a los casos de imprescindible necesidad, y cuando no cupiesen alternativas para la utilización del edificio.

En cualquier caso se deberán mantener visibles e inalterados los elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental (tales como restos de construcciones precedentes con valor arqueológico, elementos estructurales de valor plástico, ornamentaciones, carpinterías, cerrajería, mobiliario adosado y revestimientos de interés, etc) conservando su sintaxis lógica con el subconjunto del edificio, reduciéndose a los casos imprescindibles su traslado del emplazamiento original, optándose por esta solución antes que por su ocultación o destrucción.

En la implantación de nuevas instalaciones se cuidará especialmente la no alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o apertura de huecos (como es el caso de los casetones idénticos objetivos se seguirán en los casos de modernización por sustitución de instalaciones cuando éstas tengan su origen en intervenciones posteriores a la construcción del edificio, y hayan supuesto la incorporación de elementos impropios.

5.5. SUSTITUCIÓN PARCIAL (Grado 4)

1.- Obras cuya finalidad es la construcción de nuevas edificaciones en el lugar ocupado por otras precedentes, de cuya demolición se preserva alguna parte o elemento por estar expresamente protegido por el Plan, sin perjuicio de las de conservación, restauración y/o rehabilitación que fuesen necesarias en las partes o elementos que se preserven de la demolición.

2.- Se admite la demolición de las partes o elementos no protegidos del edificio y la construcción en su lugar de otros nuevos según las alineaciones definidas por el Plan y con una altura máxima definida por los propios elementos homónimos de las partes o cuerpos preservados de la demolición (es decir, las nuevas fachadas, en su caso, tendrán una altura máxima igual a la fachada de la parte protegida, y dentro de ellas las cornisas, remates, torreones, miradores, etc., seguirán igual criterio, la cubierta tendrá una altura máxima definida por la inclinación del plano de la que se conserva sin rebasar la mitad de la profundidad edificable).

En ningún caso, se considerarán los elementos impropios existentes en las partes o cuerpos reservados de la demolición ni podrán utilizarse como referencia a los elementos descritos en el párrafo anterior, sino la contrario, deberán ser suprimidos tal como se contempla en las obras de restauración.

5.6. AMPLIACIÓN (Grado de intervención 5)

Son las obras tendentes a aumentar el volumen edificado, ya se mediante el aumento de la ocupación en planta, el incremento del número de plantas o el aumento de la altura original, hasta agotar la edificabilidad señalada en el planeamiento.

5.7. OBRAS DE NUEVA PLANTA (Grado de intervención 6)

1.- Obras cuya finalidad es la construcción de edificios íntegramente nuevos, a partir de suelo completamente exento de persistencias arquitectónicas de interés y que por tanto, son obras de exclusiva renovación edilicia ajenas a la conservación material del patrimonio arquitectónico.

2.- Las licencias de demolición de las edificaciones existentes exigirán la presentación del correspondiente proyecto de derribo y se concederán simultáneamente a las de construcción de los edificios que las sustituyan, a fin de no provocar vacíos duraderos en la edificación. Se exceptúan de esta Norma los edificios con declaración de ruina inminente.

5.8. DETERMINACIÓN DE LAS OBRAS POSIBLES

1.- Las obras que se podrán o habrán de realizarse en cada edificio o elemento concreto dependerán de:

- a) Que esté o no incluido en el Catálogo y dentro de éste, del nivel de protección asignado.
- b) La documentación aportada del inmueble y su inspección previa.
- c) La necesidad o admisibilidad de las obras propuestas y sus alternativas, en su caso, según la información anterior.
- d) las ordenanzas aplicables.

2.- Las obras en todos los edificios, elementos y solares sometidas a protección, se sujetarán al siguiente procedimiento:

- a) Presentación de la documentación e información completa del inmueble, y el destino que se pretende darle, con las obras o intervenciones propuestas que se pretenda realizar.
- b) Examinada la información aportada e inspeccionado el edificio o solar en cuestión, la Administración Municipal podrá o bien proceder al informe de la letra c) siguiente o bien, con carácter previo si el caso lo requiere, recabar del peticionario informes técnicos de especialistas, o la realización de obras de inspección, excavación o examen científico del inmueble o solar, para que se aprecie su interés histórico o tipológico y se propongan las obras, recomendaciones o determinaciones que procedan.
- c) La Administración municipal emitirá informe sobre las obras admisibles.
- d) con estos informes y determinaciones se podrá proceder a la formulación del proyecto de las obras o intervenciones que se conserva y las que se modifican, sustituyen o crean de nueva planta, para la solicitud de licencia y su tramitación.

5.9. DOCUMENTACIÓN PARA LA INFORMACIÓN DEL EDIFICIO

1.- Para una más perfecta información de cada edificio o solar, referida en el apartado 2.a del artículo anterior, a efectos de la fundamentación científica del informe municipal que haya de determinar las obras admisibles en cada categoría o nivel de los inmuebles catalogados, o para las condiciones de intervención en los demás casos del patrimonio arquitectónico no catalogado, los documentos que podrán exigirse variarán con arreglo al siguiente listado, en función de la envergadura del proyecto, tipo de protección, situación relevante o carácter ambiental de la calle o edificios colindantes:

1º.- Planos de información del estado actual, que constarán de:

- a) Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos a escala 1/50.
- b) Planos de fachadas, alzados interiores y traseros a escala 1/50.
- c) Secciones indicativas longitudinales y transversales a escala 1/50.
- d) Planos en las zonas libres, jardines, o patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fábrica (muros, exedras, fuentes tipo y aparejo de la pavimentación, etc) y vegetales (especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbusto, setos, etc) a escala 1/100 o 1/50
- e) Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, ventanas, barandillas, escaleras, alféizares, etc, a escalas 1/50 a 1/20.
- f) Estudio de volúmenes y cuerpos del edificio y sus relaciones morfológicas o compositivas, a escalas 1/200 a 1/100.

- g) Señalamiento sobre planos anteriores de las partes, elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.
- h) Planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas y evolución de los usos posteriores.

2º.- Documentación topográfica del edificio en su conjunto y del estado actual de las estructuras, de los detalles interiores, fachadas, patios, colores, decoraciones, molduras, etc., así como del alzado de los edificios contiguos a la misma manzana y perspectivas de la calle en que se encuentre; y en su caso dibujos expresivos del análisis formal y efectos de su perspectiva urbana (ritmo de huecos, luces, colores, etc.).

2.- A los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto básico o del proyecto de obra propuesto se acompañarán las fotografías y fotomontajes, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que se solicita la licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano, de conformidad con el art. 3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana y a los efectos de las respectivas fases a y d del nº 2 del punto anterior.

A la vista de lo dicho e los artículos anteriores, se puede resumir en la siguiente matriz de compatibilidades que relaciona el nivel de protección del edificio y las posibles obras que en el mismo se pueden ejecutar, con las limitaciones que se indiquen en cada uno de los casos.

		CONSERVACIÓN	RESTAURACIÓN	REHABILITACIÓN	SUSTITUCIÓN PARCIAL	AMPLIACIÓN	NUEVA PLANTA
NIVEL I (P.I.)		SI	SI	NO	NO	NO	NO
NIVEL II. (P.I.G.)	II.	SI	SI	SI	NO	NO	NO
NIVEL III (P.I.P)	III	SI	SI	SI	SI	SI	NO

5.10. CONSERVACIÓN DE PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

1.- Sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas particulares de zona, no se podrá incrementar el volumen, si se alteran los parámetros esenciales de los elementos propios de la edificación existente como consecuencia de las obras de intervención que se realicen sobre edificios sujetos a protección, aunque podrá aceptarse un incremento de la superficie construida sobre rasante siempre que se cumplan las Ordenanzas Generales de la Edificación y no se altere el volumen geométrico preexistente.

2.- Sólo por circunstancias justificadas de interés general podrá permitirse, en los casos de protección parcial, la alteración de la distribución del volumen dentro de la parcela, sin que ello pueda suponer incremento absoluto del volumen global permitido por el Plan - con incumplimiento de las ordenanzas de edificación de la zona - aunque sí variación de los parámetros esenciales de la edificación preexistente en aras de una mejor integración del edificio en el entorno protegido.

3.- No serán de aplicación aquellas condiciones generales de la edificación reguladas en las Ordenanzas de la Edificación que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios protegidos, salvo en los casos de sustitución previstos dentro del régimen de protección parcial.

5.11. PÉRDIDA O DESTRUCCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS.

De acuerdo con el art. 94 de la LRAU si por cualquier circunstancia resultara destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno quedará sujeto al régimen propio de la catalogación y su aprovechamiento no excederá el preciso para su fiel restitución, la cual podrá ser ordenada.

Si la destrucción es debida al incumplimiento del deber de conservación se determinará la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de solares y Edificios a Rehabilitar.

5.12 Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana del Patrimonio Cultural Valenciano.

Este catálogo se ha redactado siguiendo las directrices marcadas por la Ley 4/1998, de 11 de Junio de la Generalitat Valenciana del Patrimonio Cultural Valenciano.

Dentro de los elementos que conforman dicho catálogo, se distinguen:

- Bienes de Interés Cultural: Iglesia Arciprestal
En Tramitación: Auditorio Municipal Aiguals de Izco.
- Bienes de Relevancia Local:
Todos aquellos bienes incluidos en el catálogo que tengan el nivel de protección Integral, tendrán la consideración de Bienes de Relevancia Local a los efectos dispuestos en la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valencia del Patrimonio Cultural Valenciano, y que son:
 1. Ermita Virgen de la Misericordia y San Sebastián (Ficha 3)
 2. Casa de los Membrillera de "Los Coroneles" (Ficha 8)
 3. Torres Ballester (Ficha 9)
 4. Mercado Municipal (Ficha 10)
 5. Plaza de Toros (Ficha 11)
 6. Yacimiento Arqueológico "El Perengil" (Ficha 43)
 7. Yacimiento Arqueológico "Puig Misericordia (Ficha 44)
 8. Molino de Noguera (Ficha 45)
 9. Chimeneas Fabriles: Febrer de la Torre, Playa del Clot, Fedesa y Fábrica de Orujo de Ildefonso (Ficha 46).
 10. Yacimiento arqueológico La Closa.
 11. Yacimiento arqueológico Els Racons
 12. Yacimiento arqueológico Torreta dels Moros.
 13. Yacimiento arqueológico Punta de Les Salines
 14. Yacimiento arqueológico El roquer
 15. Yacimiento arqueológico Núcleo Histórico.
 16. Solar Antiguo Convento San Francisco (Ficha 51)
 17. Casa Mas de Mon (Ficha 50)
 18. Palacio Aiguals de Izco (Ficha 49)

INVENTARIO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS GEOGRÁFICOS

NOMBRE DEL YACIMIENTO	PUIG DE LA MISERICORDIA
TÉRMINO MUNICIPAL	VINARÒS
COMARCA	BAIX MAESTRAT

HOJA: MT NÚM	31-21 (546) ULLDECONA	ESCALA	1:50.000
COORDENADAS	X: 283'425	Y: 4.487'200	Z: 154 m.
HOJA PLAN GENERAL	156	ESCALA:	1:5.000
REF. CATASTRAL	2370451 2370452 23704A8 POLIGONO 59 PARCELA 77		
TIPO DE PROTECCIÓN	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ARQUEOLÓGICA (SNUP4)		
ACCESO	El yacimiento se encuentra en la cima del Puig de la Misericordia, al cual se accede desde Vinaròs por el Camino de San Sebastián. Los restos arqueológicos están justo debajo de una pequeña explanada coronada por una gran cruz.		
TIPO DE YACIMIENTO	IBERO		
PAISAJE	Pinares y cultivos de secano		

DATOS ADMINISTRATIVOS (según datos catastrales)

PROPIETARIO DIRECCION	Ref. 2370451 Francisco Arnau Eixarch Avda, Libertad, 10 - 12500 Vinaròs (Castellón) Ref. 2370451 Ayuntamiento de Vinaròs Plaza Parroquial, 12 - 12500 Vinaròs (Castellón) Ref. 23704A8 M ^a Carmen Lázaro Comes C/ San Francisco, 26, 2 ^o -A - 12500 Vinaròs (CS) Pol. 59 Parc. 77 Agustín Comes Pablo C/ San Francisco, 45 - 12500 Vinaròs (CS)
--------------------------	--

DATOS GEOGRÁFICOS

NOMBRE DEL YACIMIENTO	LA CLOSA
TÉRMINO MUNICIPAL	VINARÒS
COMARCA	BAIX MAESTRAT

HOJA: MT NÚM	31-21 (546) ULLDECONA	ESCALA	1:50.000
COORDENADAS	X: 282'800	Y: 4.487'400	Z: 100 m.
HOJA PLAN GENERAL	156	ESCALA:	1:5.000
REF. CATASTRAL	POLIGONO 59 PARCELAS 76 y 181		
TIPO DE PROTECCIÓN	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ARQUEOLÓGICA (SNUP4)		
ACCESO	De Vinaròs a la ermita de San Sebastián se coge un desvío a los pies del Puig, a la derecha, en dirección a la Masía de la Closa y Club de Tennis y Urbanización La Closa. El yacimiento se encuentra en el límite entre los cultivos de secano y regadío.		
TIPO DE YACIMIENTO			
PAISAJE	Cultivos de secano (algarrobos) y de regadío (naranjos)		

DATOS ADMINISTRATIVOS (según datos catastrales)

PROPIETARIO	Pol. 59 Parc. 76 Vicenta Moliner Colomer
DIRECCION	C/ Forcadell, 6 - 43530 Alcanar (Tarragona)
	Pol. 59 Parc. 181 Cecilio Vicente Moliner Colomé
	C/ Angel Guimerá, 3 - 43530 Alcanar (Tarragona)

DATOS GEOGRÁFICOS

NOMBRE DEL YACIMIENTO	ELS RACONS
TÉRMINO MUNICIPAL	VINARÒS
COMARCA	BAIX MAESTRAT

HOJA: MT NÚM	31-21 (546) ULLDECONA	ESCALA	1:50.000
COORDENADAS	X: 282'550	Y: 4.488'200	Z: 110 m.
HOJA PLAN GENERAL	142	ESCALA:	1:5.000
REF. CATASTRAL	POLIGONO 59 PARCELA 26		
TIPO DE PROTECCIÓN	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ARQUEOLÓGICA (SNUP4)		
ACCESO	En la parte NE del Puig de la Misericordia, a escasos 6 km. de Vinaròs.		
TIPO DE YACIMIENTO			
PAISAJE	Monte bajo		

DATOS ADMINISTRATIVOS (según datos catastrales)

PROPIETARIO	Pol. 59 Parc. 26 José Sancho Balada
DIRECCION	C/ Suñer, 70 - 43530 Alcanar (Tarragona)

DATOS GEOGRÁFICOS

NOMBRE DEL YACIMIENTO	TORRETA DELS MOROS
TÉRMINO MUNICIPAL	VINARÒS
COMARCA	BAIX MAESTRAT

HOJA: MT NÚM	31-21 (546) ULLDECONA	ESCALA	1:50.000
COORDENADAS	X: 282'600	Y: 4.487'250	Z: 100 m.
HOJA PLAN GENERAL	156	ESCALA:	1:5.000
REF. CATASTRAL	POLIGONO 59 PARCELAS 77 y 179		
TIPO DE PROTECCIÓN	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ARQUEOLÓGICA (SNUP4)		
ACCESO	Desde Vinaròs se toma la carretera que lleva a la ermita de San Sebastián, en la cima del Puig, en cuya ladera E está la Torreta dels Moros.		
TIPO DE YACIMIENTO			
PAISAJE	Cultivos de secano y regadío, y monte bajo y árboles de secano en la ladera de la montaña.		

DATOS ADMINISTRATIVOS (según datos catastrales)

PROPIETARIO DIRECCION	Pol. 59 Parc. 77 Agustín Comes Pablo C/ San Francisco, 45 - 12500 Vinaròs (CS) Pol. 59 Parc. 179 Teresa Moliner Colomé Apdo. Correos 55 - 12500 Vinaròs (CS)
--------------------------	---

DATOS GEOGRÁFICOS

NOMBRE DEL YACIMIENTO	EL PERENGIL (PUIG DE LA PARRETA)
TÉRMINO MUNICIPAL	VINARÒS
COMARCA	BAIX MAESTRAT

HOJA: MT NÚM	31-22 (572) VINAROS	ESCALA	1:50.000
COORDENADAS	X: 281'625	Y: 4.486'050	Z: 108 m.
HOJA PLAN GENERAL	156	ESCALA:	1:5.000
REF. CATASTRAL	POLIGONO 41 PARCELAS 14 y 21		
TIPO DE PROTECCIÓN	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ARQUEOLÓGICA (SNUP4)		
ACCESO	Carretera N-232, antes de llegar al puente sobre la autopista (km. 5'600), el yacimiento se encuentra en la cima de la segunda elevación a la derecha. Se puede acceder también desde el Camino Canet.		
TIPO DE YACIMIENTO			
PAISAJE	Cultivos de regadío en el llano. En la colina, monte bajo.		

DATOS ADMINISTRATIVOS (según datos catastrales)

PROPIETARIO	Pol. 41 Parc. 14 Tecnología de Arcilla, S.L.
DIRECCION	Ctra. S. Juan de Moró - 12130 San Juan de Moró (CS)
	Pol. 41 Parc. 21 Tecnología de Arcilla, S.L.
	Ctra. S. Juan de Moró - 12130 San Juan de Moró (CS)

DATOS GEOGRÁFICOS

NOMBRE DEL YACIMIENTO	PUNTA DE LES SALINES
TÉRMINO MUNICIPAL	VINARÒS
COMARCA	BAIX MAESTRAT

HOJA: MT NÚM	31-22 (571) VINAROS	ESCALA	1:50.000
COORDENADAS	X: 284'800	Y: 4.481'250	Z: submarino
HOJA PLAN GENERAL		ESCALA:	1:5.000
REF. CATASTRAL			
TIPO DE PROTECCIÓN	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ARQUEOLÓGICA (SNUP4)		
ACCESO	A 2 km. al Sur del puerto de Vinaròs, en frente del promontorio conocido como Punta de les Salines.		
TIPO DE YACIMIENTO			
PAISAJE	Yacimiento submarino. La playa está bastante antropizada		

DATOS ADMINISTRATIVOS (según datos catastrales)

PROPIETARIO	Mar Mediterráneo
DIRECCIÓN	

DATOS GEOGRÁFICOS

NOMBRE DEL YACIMIENTO	EL ROQUER
TÉRMINO MUNICIPAL	VINARÒS
COMARCA	BAIX MAESTRAT

HOJA: MT NÚM	31-22 (572) VINAROS	ESCALA	1:50.000
COORDENADAS	X: 284'300	Y: 4.480'300	Z: submarino
HOJA PLAN GENERAL		ESCALA:	1:5.000
REF. CATASTRAL			
TIPO DE PROTECCIÓN	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ARQUEOLÓGICA (SNUP4)		
ACCESO	Se accede desde la carretera N-340, desde el p.k. 139'400, en dirección Vinaròs, hacia la derecha.		
TIPO DE YACIMIENTO			
PAISAJE	Playa bastante antropizada. Fondo marino a base de gravas y arenas		

DATOS ADMINISTRATIVOS (según datos catastrales)

PROPIETARIO	Mar Mediterráneo
DIRECCIÓN	

ANEXO YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

De acuerdo con el informe de la Unidad de inspección de patrimonio de la Consellería de Cultura y Educación, de fecha 27 de abril de 2.001, se incluyen en el inventario de yacimientos arqueológicos:

- Barranco Aigua Oliva
- Barranco de la Barbiguera
- Desembocadura del Río Senia
- Puerto de Vinaròs.

De acuerdo con el dictámen de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 25 de Septiembre de 2.001 se incluye en el inventario de yacimientos arqueológicos:

- Solar Antiguo Convento San Francisco.

6. LISTADO DE ELEMENTOS

1. IGLESIA ARCIPRESTAL DE LA ASUNCIÓN	26. C/ SAN FRANCISCO 39
2. AUDITORIO MUNICIPAL "AYUGUALS DE IZCO"	27. C/ SAN FRANCISCO, 22
3. ERMITA VIRGEN MISERICORDIA Y SAN SEBASTIAN	28. C/ SAN FRANCISCO, 37
4. ERMITA DE SAN GREGORIO	29. C/ SAN FRANCISCO, 33
5. CASA ANGEL GINER	30. PLAZA JOVELLAR, 12
6. CASA "SENDRA" P/ Jovellar, 7	31. PLAZA SAN ANTONIO, 3
7. CASA BARÓN DE HERVÉS, C/ Socorro, 40	32. C/ SAN CRISTOBAL, 59
8. C/ SOCORRO, 64	33. C/ SANTA MAGDALENA, 96
9. TORRE BALLESTER	34. C/ PILAR, 23
10. MERCADO MUNICIPAL	35. C/ COSTA Y BORRAS, 28
11. PLAZA DE TOROS	36. AVDA. COLON, 13
12. C/ SAN FRANCISCO, 121	37. C/ PILAR, 9
13. C/ MAYOR, 33	38. C/ PILAR, 24
14. CASA CONSISTORIAL	39. TRAVESIA SAFONT (BARROBES)
15. P/ PARROQUIAL, 10	40. C/ SAN JOSE, 30
16. SOCORRO, 34	41. PLAZA SAN ANTONIO, 10
17. COFRADÍA DE PESCADORES "SAN PEDRO"	42. C/ SAN CRISTOBAL, 3
18. C/ SAN FRANCISCO, 77	43. PERENGIL. YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO.
19. EDIFICIOS DE CORREOS	44. PUIG MISERICORDIA. YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO
20. C/ SAN FRANCISCO, 14	45. MOLINO DE NOGUERA
21. C/ SAN FRANCISCO, 24	46. CHIMENEAS FABRILES
22. C/ COSTA Y BORRAS, 52	47. C/ SOCORRO, 30
23. PLAZA SAN ANTONIO, 21 LA BARCELONETA	48. C/ SAN CRISTOBAL, 1
24. C/ SAN FRANCISCO 16	49. C/ ANGEL, 43
25. C/ SAN FRANCISCO, 21	50. CASA MASDEMON
	51. CONVENTO SAN FRANCISCO
	52. C/ SAN CRISTOBAL (LA CAIXA)