

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 27 de noviembre de 2006, se ajusta al informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural y Museos de la Conselleria de Cultura, Educación y Deportes, de 30 de mayo de 2007.

EL SECRETARIO

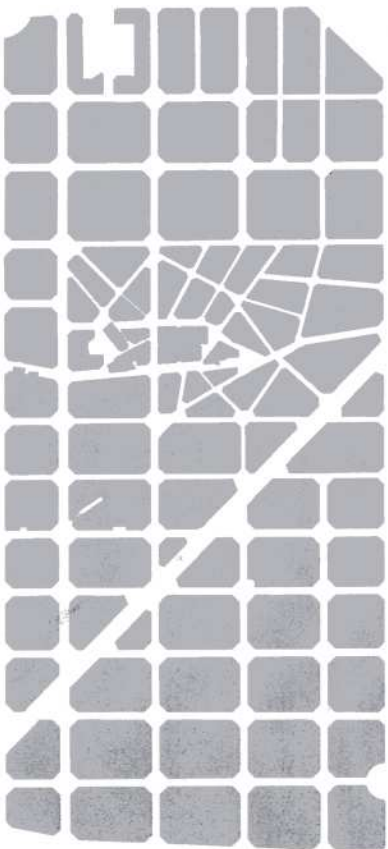
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA
UNIDAD DEP. URBANÍSTICA II



MEMORIA
NORMAS URBANÍSTICAS
ANEXOS

GENERALITAT VALENCIANA
GOVERN DE TURISME I CULTURA
APROBACIÓ DEFINITIVA PER RESOLUCIÓ DE
FECHA 27 NOV. 2006 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE

2. NORMAS URBANÍSTICAS





GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 27 NOV. 2006 DEL

HBLE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE

Capítulo I. NORMAS GENERALES

- Art. 1: OBJETO Y CONTENIDO
- Art. 2: AMBITO DE APLICACION
- Art. 3: DEBER DE CONSERVACION
- Art. 4: CATALOGO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION "PLA DEL REME - RUSSAFA NORD"
- Art. 5: EDIFICACION SUSTITUTORIA Y ACTUACIONES ARQUEOLOGICAS.
- Art. 6: NORMAS GENERALES SOBRE LA INSTALACION DE RÓTULOS ANUNCIADORES COMERCIALES, DE SERVICIOS PUBLICOS Y DE SENALIZACION.

Capítulo II. PROTECCION

- Art. 7: CATALOGACION
- Art. 8: NIVELES DE PROTECCION Y RÉGIMEN NORMATIVO DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS
- Art. 9: CORRESPONDENCIA DE LOS NIVELES DE PROTECCION DEL PRESENTE CATALOGO DEL PEP-2 CON LOS NIVELES DE PROTECCION ESTABLECIDOS EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIA.
- Art. 10: EDIFICIOS ANTERIORMENTE RECOGIDOS EN EL CATALOGO DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA Y EXCLUIDOS EN EL CATALOGO DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL.

Capítulo III. NORMATIVA DE INTERVENCIÓN SOBRE EDIFICIOS E INMUEBLES CATALOGADOS

SECCIÓN 1ª. CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN

- Art. 11: CRITERIOS DE INTERVENCIÓN
- Art. 12: SISTEMAS CONSTRUCTIVOS Y MATERIALES ADECUADOS EN LAS FACHADAS
- Art. 13: PROHIBICIÓN DE ELEMENTOS IMPROPIOS
- Art. 14: RESERVA DE ESPACIO EN CUBIERTA PARA INSTALACIONES TÉCNICAS DEL EDIFICIO

**NORMAS URBANÍSTICAS
ÍNDICE**



SECCIÓN 2ª: DEFINICIÓN DE LAS OBRAS PERMITIDAS Y SU APLICACIÓN PARA LOS DIFERENTES NIVELES DE PROTECCIÓN

- Art. 15: OBRAS DE CONSERVACIÓN
- Art. 16: OBRAS DE RESTAURACIÓN
- Art. 17: OBRAS DE REFORMA
- Art. 18: OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN CON CONSERVACIÓN DE LA FACHADA
- Art. 19: SUSTITUCIÓN REFERENCIADA SEGÚN EL PGOU
- Art. 20: OBRAS DE INTERVENCIÓN EN PLANTAS BAJAS

SECCIÓN 3ª: OBRAS QUE IMPLICAN INCREMENTO DE VOLUMEN

- Art. 21 : OBRAS QUE IMPLICAN ALTERACIÓN DE VOLUMEN
- Art. 22 : ALINEACIONES Y OCUPACIÓN DE PARCELA
- Art. 23: ALCANCE DE LAS OBRAS

SECCIÓN 4ª: NORMATIVA DE INTERVENCIÓN PARA LOS ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS

- Art. 24: CATÁLOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS

Capítulo IV. NORMATIVA DE APLICACIÓN PARA LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y LOS BIENES DE RELEVANCIA LOCAL

- Art. 25: BIENES DE RELEVANCIA LOCAL (BRL) INCLUIDOS EN EL PLAN ESPECIAL.
- Art. 26: DELIMITACIÓN DE LOS ENTORNOS DE BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL) COMPRENDIDOS EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.
- Art. 27: NORMATIVA DE APLICACIÓN PARA LOS BIENES DE RELEVANCIA LOCAL
- Art. 28: NORMAS PARTICULARES PARA EL ENTORNO DE PROTECCIÓN DE LOS BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)

Capítulo V. NORMATIVA DE APLICACIÓN PARA LOS EDIFICIOS NO CATALOGADOS

- Art. 29 : ÁMBITO DE APLICACIÓN
- Art. 30 : CONDICIONES DE LA PARCELA
- Art. 31 : CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Capítulo VI. USOS

- Art. 32 : RÉGIMEN DE USOS
- Art. 33 : ADECUACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USOS
- Art. 34 : CONDICIONES, K), PARA LOS LOCALES NO RESIDENCIALES EN EDIFICIOS MIXTOS DE USO RESIDENCIAL



NORMAS URBANÍSTICAS

Capítulo I. NORMAS GENERALES

Art. 1: OBJETO Y CONTENIDO

Esta ordenanza contiene las normas, criterios y definiciones que junto con las fichas y planos normativos que forman parte del Plan Especial y en orden a la conservación, mantenimiento, mejora y uso del patrimonio de valor arquitectónico y del ambiente urbano del Ensanche, sirven para ordenar su protección.

Respecto de la edificación no catalogada según el Plan, será de aplicación lo establecido para las zonas de Ensanche en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 2 : AMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza pertenece a la zona de calificación urbanística Ensanche, sub-zona ENS-2, dentro de Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. Incluye el sector delimitado por las calles Gibraltar y Filipinas; las avenidas de París y Valero y Jacinto Benavente; y los frentes posteriores de las parcelas recayentes a las Grandes Vías de Germanías y Marqués del Turia. Se incluye el tramo correspondiente del antiguo cauce del río Turia, tal como figura en los planos, al entender éste como inscrito dentro del ámbito "natural" del Plan.

Su delimitación es la que figura en el correspondiente plano incluido como parte integrante de la documentación del Plan.

Art. 3 : DEBER DE CONSERVACIÓN

El deber normal de conservación, estará a lo dispuesto en la Sección Primera del Capítulo Quinto de las NN. UU. del PGOU, quedando establecida la obligatoriedad de mantener en buen uso y conservar en buen estado los edificios sujetos a protección.



Art. 4: CATALOGO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN "PLA DEL REMEI - RUSSAFA NORD"

1. El Catálogo reúne, dentro del área objeto del Plan Especial, el conjunto de edificios y espacios públicos que, por sus valores urbanísticos y/o arquitectónicos, son el soporte material del "carácter" específico del Ensanche protegido de Valencia.

2. Cada uno de los edificios y espacios públicos que forman parte del Catálogo dispone de una ficha en la que se establece la valoración del mismo, y la consecuente asignación de un nivel de protección. A cada nivel de protección se vincula, de modo singularizado, un régimen normativo, que regula las intervenciones posibles sobre los bienes catalogados compatibles con la protección y conservación de sus valores.

3. El documento incluye un listado del Catálogo con la localización, descripción y Nivel de Protección asignado a cada bien protegido.

Art. 5: EDIFICACIÓN SUSTITUTORIA Y ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS.

En el caso de derribos de inmuebles en el ámbito del presente Plan, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 4/1998 de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, se garantizará la edificación sustitutoria, condicionándose la concesión de la licencia de derribo a la previa obtención de la de edificación.

Asimismo, la concesión de licencias de edificación o demolición, o la ejecución de dichas obras cuando no sea necesaria la licencia municipal, requerirá la previa realización de las actuaciones arqueológicas previstas en el artículo 62 de la citada Ley 4/1998, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana.

Art. 6: NORMAS GENERALES SOBRE LA INSTALACIÓN DE RÓTULOS ANUNCIADORES COMERCIALES, DE SERVICIOS PÚBLICOS Y DE SEÑALIZACIÓN.

Para la instalación de rótulos de publicidad comercial, de servicios públicos o señalización viaria, los presentes Normas recogen lo indicado en el Artículo 187 del ROGJU, remitiendo a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Publicidad, aprobada el 29 de junio de 1996. En particular, se señala la prohibición de instalación de, carteles, rótulos, banderolas, etc. sobre edificios catalogados como Bienes de Interés Cultural, espacios públicos protegidos, y edificios catalogados en el presente Plan especial

en cualquiera de los niveles de protección que se definen en el Artículo 6 de las presentes Normas, a saber, Monumental, Singular o Ambiental, excepto en los términos señalados en el Art. 3 de la citada Ordenanza Municipal, apartado 3.1, puntos a), b), c) y d).

Para la edificación no catalogada, la publicidad susceptible de ser instalada estará a lo dispuesto en los artículos 8, 9, 10, 11 y 12 de la citada Ordenanza.

Quedan expresamente prohibidas en el ámbito del presente Plan Especial las vallas publicitarias, así como la colocación de rótulos en la coronación de edificios.



Capítulo II. PROTECCIÓN

Art. 7. CATALOGACIÓN

1. Del resultado del estudio de los valores presentes en los edificios y espacios públicos, de su análisis y clasificación, y tomando como base la estimación comparada, se confecciona el Catálogo del presente Plan Especial de Protección, PEP-2, cuyo listado consta en el anexo 1 de la memoria.

El Catálogo incluye un edificio cuyo interés merece la consideración de Bien de Relevancia Local, tal y como queda definidos en el artículo 46.1 de la Ley 4/1978 de 11 de Junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Cada uno de los edificios, y espacios públicos que forma parte del Catálogo dispone de una ficha en la que se establece la valoración del mismo, y la consecuente asignación de un nivel de protección, al que se vincula de modo singularizado un régimen normativo, mediante el cual se determina la capacidad de transformación del bien catalogado compatible con la protección y conservación de sus valores.

Los valores que se consideran para la inclusión de los bienes inmuebles en el catálogo son los siguientes:

A) Urbanísticos

Se refieren a la relación del edificio con su entorno en la que se considera su adscripción a un tipo caracterizador en una zona de la ciudad, su pertenencia a un conjunto cuyo valor se sitúa en un rango superior al del edificio aislado, y la relevancia que su implantación urbanística tenga respecto a la calle barrio, espacio público o incluso en la estructura de organización espacial de la ciudad:

A.1.- Valor Ambiental

Es la contribución del edificio en orden a la calidad ambiental del entorno.

A.2.- Integración en un Conjunto Homogéneo

Participación, formando conjunto con otros, de una unidad compositiva superior.



A.3.- **Carácter Articulador**
Si constituye una solución adecuada en relación con su entorno, resolviendo un fondo de perspectiva, chaflán,..., como elemento vertebrador del espacio urbano.

A.4.- **Carácter Estructural**
Se encuentra en los edificios que se manifiestan como representativos en orden a la historia urbana local o respecto del conjunto de usos y significados del área o barrio donde se inserta. Son edificios cualificados como elementos singulares en la ciudad.

B) Arquitectónicos
Son valores de la arquitectura de cada edificio considerado particular o aisladamente. Se tienen en cuenta: su descripción tipológica generadora del tejido, su posible carácter de modelo referente para su contexto y otras características significativas dentro del campo de la cultura arquitectónica.

B.1.- **Descripción Tipológica**
Esta descripción se refiere a las tipologías presentes en el Ensanche en las que se considera la organización o disposición de elementos básicos de la estructura arquitectónica del edificio como son las fachadas anterior y posterior, posición del zaguán, escalera, patios de luces o ventilación y elementos de distribución de las viviendas, gracias a cuya repetición se definen como características de un tipo.

B.2.- **Carácter de Modelo de Referencia**
Se entiende que el edificio cuenta con este valor cuando se le puede considerar dotado de un carácter ejemplar como modelo de su tipo

B.3.- **Referencia Cultural-Arquitectónica**
Valor referido a la cultura arquitectónica o a la singularidad del edificio como solución de calidad en el contexto urbano del Ensanche.

C) Socioculturales
Se tiene en cuenta la relación del edificio con hechos históricos, políticos o sociales de relevancia con independencia de su valor arquitectónico o urbanístico.

Art. 8 : NIVELES DE PROTECCION Y RÉGIMEN NORMATIVO DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS

1. En el ámbito del presente Plan Especial de Protección del Ensanche PEP-2, se entiende por nivel de protección el régimen normativo específico que se atribuye a cada edificio o bien inmueble catalogado, en función del interés arquitectónico y patrimonial reconocido en él.
 2. Con independencia del nivel de protección atribuido a cada edificio o inmueble incluido en el presente Catálogo de los PEP del Ensanche CHP, se especifica un régimen normativo individual para cada uno de ellos, que figura en las fichas normativas correspondientes.
 3. De lo anterior se desprende que cada edificio o bien inmueble catalogado en el ámbito del presente plan tiene asignado un nivel de protección y un conjunto normativo de obras que garantizan la conservación de los valores arquitectónicos y patrimoniales reconocidos en aquél, al tiempo que hacen posible la adecuación de usos que le son propios, de acuerdo con las compatibilidades autorizadas.
 4. Cuando por cualquier circunstancia resulte la extinción física o la desaparición de un edificio o bien inmueble catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen que le era propio en la catalogación. Su aprovechamiento no podrá exceder el preciso para la fiel restitución o reedificación que podrá ser ordenado, con acuerdo a los Normas y criterios contenidos en el presente Plan Especial.
- No obstante, en casos justificados, el Ayuntamiento o la autoridad competente podrá disponer que dicho terreno subyacente quede calificado inmediatamente como dotacional público
5. Los niveles de protección que se definen son los siguientes:

a) Protección ambiental

Es el nivel de protección que se atribuye a aquellos edificios o inmuebles cuyo valor fundamental es "ambiental", es decir, que sólo contribuyen por agregación, y en relación con otros edificios o inmuebles, a definir el contexto urbano caracterizador del Ensanche, el cual constituye el valor a salvaguardar.

Con carácter general, las obras admisibles en los edificios con protección ambiental son las siguientes, definidas en los correspondientes artículos de estas Normas:



- Obras de conservación
- Obras de restauración
- Obras de reforma
- Obras de reconstrucción con conservación de la fachada

No obstante, existen una serie de edificios en los que, reconociendo su condición de ambientales, se considera necesaria la extensión de su protección a los elementos estructurales de la edificación, por lo que las Obras Admisibles en estos casos se reducen a las siguientes:

- Obras de conservación
- Obras de restauración
- Obras de reforma

La lista de los veinte edificios ambientales sometidos a este régimen de obras más restrictivo son los siguientes:

1. Av. Antic Regne de Valencia, 6
2. Av. Antic Regne de Valencia, 8
3. Av. Antic Regne de Valencia, 20
4. Cl. Pintor Salvador Abril, 42
5. Cl. Conde Altea, 30
6. Av. Antic Regne de Valencia, 57
7. Cl. Ciscar, 40
8. Cl. Burtiana, 26
9. Cl. Burtiana, 28
10. Cl. Ciscar, 27
11. Cl. Burtiana, 33
12. Cl. Joaquín Costa, 63
13. Cl. Burtiana, 45
14. Cl. Conde Altea, 51
15. Cl. Conde Altea, 49
16. Cl. Ciscar, 63
17. Cl. Saldanoca, 50
18. Cl. Mestre Racional, 21
19. Cl. Mestre Racional, 19
20. Cl. Mestre Racional, 17

b) Protección singular

Es el nivel de protección que se atribuye a aquellos edificios o inmuebles que, además de presentar valor dotados de un valor propio, por sí mismos,

aquellos edificios o inmuebles que, además de presentar valor ambiental, están como elementos



c) Protección monumental

Es el nivel de protección que se atribuye a aquellos edificios o inmuebles que, además de presentar valor ambiental y como objetos arquitectónicos singulares presentan además el carácter excepcional de monumentos, con el corollario del reconocimiento generalizado, institucional y legal de tales, mediante la existencia de una declaración expresa en este sentido, y cuyos sus valores arquitectónicos e históricos corresponden al nivel máximo de protección.

significativos en el plano arquitectónico o cultural. Tienen por tanto interés "singular".

Con carácter general, las únicas Obras Admisibles en los edificios con protección singular son las siguientes, definidas en los correspondientes artículos de estas Normas:

- Obras de conservación
- Obras de restauración
- Obras de reforma

No obstante, existen una serie de ocho edificios en los que, reconociendo su condición de singulares, se considera que los valores a proteger son compatibles con la total reconstrucción de su interior, por lo que, excepcionalmente, las Obras Admisibles en estos casos serán las siguientes:

- Obras de conservación
- Obras de restauración
- Obras de reforma
- Obras de reconstrucción con conservación de la fachada

La lista de los ocho edificios singulares sometidos a este régimen de obras más extenso son los siguientes:

1. Cl. Cuba, 5
2. Cl. Cuba, 3
3. Cl. Cuba, 45
4. Cl. Sueca, 25
5. Cl. Sueca, 23
6. Cl. Sueca, 21
7. Cl. Sueca, 19
8. Cl. Doctor Sunsi, 32

Art. 9 : CORRESPONDENCIA DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN DEL PRESENTE CATALOGO DEL PEP-2 CON LOS NIVELES DE PROTECCIÓN ESTABLECIDOS EN EL REGLAMENTO ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANA DE LA LEY 16/2005, URBANÍSTICA VALENCIANA .

Los niveles de Protección definidos en el artículo anterior son equivalentes a los previstos en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbana de la LUV, Ley Urbanística Valenciana, artículo 184, 185 y 186, y guardan con éstos la siguiente correspondencia:

NIVEL DE PROTECCIÓN DEFINIDO EN EL PRESENTE PLAN ESPECIAL :	NIVEL DE PROTECCIÓN EQUIVALENTE SEGÚN EL REGLAMENTO DE PLANTEAMIENTO
PROTECCIÓN AMBIENTAL	PROTECCIÓN AMBIENTAL
PROTECCIÓN SINGULAR	PROTECCIÓN PARCIAL
PROTECCIÓN MONUMENTAL	PROTECCIÓN INTEGRAL

Estos niveles de protección cumplen con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima del ROG.TU. La equivalencia expresada en la tabla adjunta se recoge asimismo en cada uno de la Fichas Individuales.

Art. 10: EDIFICIOS ANTERIORMENTE RECOGIDOS EN EL CATÁLOGO DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA Y EXCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL.

Son aquellos edificios, anteriormente recogidos en el Catálogo del Plan General de Valencia pero que, desde la óptica que preside la redacción del presente Plan Especial, no reúnen condiciones suficientes para tener asignado alguno de los niveles de protección a que se refieren el Artículo 8 de las presentes Normas. El presente Plan Especial propone su descatálogo, si bien cuentan con la correspondiente ficha en la que se explicita su situación con el objeto de poder justificar su exclusión por minusvaloración comparativa con el resto de edificios analizados.

Con carácter general, las obras admisibles en estos edificios no protegidos son las siguientes, definidas en los correspondientes artículos de estos Normas.:

- Obras de conservación
- Obras de restauración
- Obras de reforma
- Obras de reconstrucción con conservación de la fachada
- Obras de sustitución referenciada según el PGOU



**Capítulo III. NORMATIVA DE INTERVENCIÓN SOBRE EDIFICIOS E INMUEBLES
CATALOGADOS**

SECCIÓN 1ª. CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN

Art. 11 : CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

La intervención en los edificios e inmuebles catalogados mediante la realización de obras tendrá por objeto la adecuación del valor de uso compatible con la preservación de los valores reconocidos en él, y debe orientarse hacia una mejora real de la calidad del ambiente urbano gracias a la adecuada calidad de los materiales y la práctica de los oficios que intervienen en la edificación.

En cualquiera de los tipos de obra de que se trate, se exigirá la distinción clara entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos.

Se recuperarán los elementos y materiales de valor que se puedan reutilizar en especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, soldados (dibos, ladrillos macizos, tejas), escaleras, chimeneas, acabados interiores, elementos ornamentales y cerjería.

**Art. 12 : SISTEMAS CONSTRUCTIVOS Y MATERIALES ADECUADOS EN LAS
FACHADAS**

La ejecución de todos los tipos de obras admisibles y sin perjuicio de lo que se indique en las fichas normativas se atenderá a los siguientes criterios:

- a) Deberá evitarse la mimetización de un oficio desde otro, la imposición de materiales y la utilización de soluciones manifiestamente inadecuadas mediante una utilización directa y pertinente de las soluciones decorativas y los materiales apropiados.
- b) Las tonalidades de color, texturas y calidades de materiales y acabados, se adecuarán evitando rupturas y/ o confrontaciones de dudosa justificación. En la utilización de materiales se procurará que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable.



c) La carpintería exterior de huecos será objeto de un diseño riguroso. Deberá justificarse el acuerdo de las dimensiones de los despieces con las de los del entorno.

d) En las cerrajerías se evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno y se tenderá hacia soluciones eficaces y simples acordes con las tradicionales.

e) Los aplacados, alféizares, impostas, recercados y cualesquiera otros elementos de cantería que se utilicen serán de piedra natural y tendrán un mínimo de 4-5 cm. de espesor.

Art. 13 : PROHIBICIÓN DE ELEMENTOS IMPROPIOS

Se entiende por elemento impropio cualquier modificación, añadido o instalación que afecte la integridad de un valor protegido. Se prohíbe su introducción y se condiciona la autorización de cualquier tipo de obra en el edificio a la recuperación del estado anterior a la introducción de elementos impropios, con la consiguiente remoción obligatoria de éstos.

Art.14: RESERVA DE ESPACIO EN CUBIERTA PARA INSTALACIONES TÉCNICAS DEL EDIFICIO

En la ejecución de las obras que se citan a continuación, y en la medida que afecten a la totalidad del edificio, consecuentemente con la actualización del valor de uso del edificio, el correspondiente proyecto técnico deberá proveer la reserva de un espacio en cubierta destinado para la albergar instalaciones correspondientes a aire acondicionado, telecomunicaciones y otras análogas:

- Obras de restauración
- Obras de reforma
- Obras de reconstrucción con conservación de la fachada
- Obras que implican incremento de volumen

Esta reserva de espacio tendrá la superficie necesaria, será accesible para mantenimiento, y se desarrollará en las crujeas interiores del edificio, con el fin de no alterar la percepción visual de la cubierta desde el exterior del edificio.

SECCIÓN 2ª: DEFINICIÓN DE LAS OBRAS PERMITIDAS Y SU APLICACIÓN PARA LOS DIFERENTES NIVELES DE PROTECCIÓN

Art. 15 : OBRAS DE CONSERVACIÓN

Las obras de conservación están permitidas en todos los niveles de protección.

Son obras necesarias para adecuar y mantener las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, según queda definido en el Artículo 206 de la L.U.V.

Se reutilizarán sin afectar el valor de los elementos protegidos.

Art. 16 : OBRAS DE RESTAURACIÓN

Las obras de restauración están permitidas en todos los niveles de protección.

Tienen por objeto la recuperación de la imagen original del edificio entendida como una unidad constructiva inalterable y suponen el repíñito de todos y cada uno de sus componentes, la eliminación de elementos impropios y la posible recuperación de elementos perdidos o desaparecidos.

No se admiten alteraciones en la distribución ni en los acabados interiores de las viviendas o locales interiores. En el caso de que el alcance de las obras afecte a las plantas bajas, se estará a lo dispuesto en el artículo 17 de estas Normas.

El proyecto requiere documentación o conocimientos comprobados de su anterior situación y adoptará soluciones concordantes con hipótesis razonables de distribución, volumen, tratamiento de materiales, oficios, ornamentación..., en edificios coetáneos de similares características.

En el caso de restauración de edificios catalogados como de "Protección Monumental", los tipos de obra permitidos se atendrán a lo dispuesto en el art. 3.45. "Nivel 1", de las NN.UU del P.G.O.U., y deberá quedar constancia documental y fotográfica de la situación anterior y posterior de las obras, tanto del exterior como del interior.

FECHA		27 NOV. 2005		DEL	
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE					
HBLE. SR. CONSELLER DE					
TERRITORI I HA BITATGE					

Art. 17 : OBRAS DE REFORMA

Las obras de reforma están permitidas en todos los niveles de protección.

Constituyen el máximo nivel de obras permitido en edificios en los que se protegen los elementos que determinan su estructura arquitectónica y por lo tanto se corresponden, con carácter general, con el nivel de protección singular.

No obstante, existen una serie de 20 edificios en los que, reconociendo su condición de ambientales, se considera necesaria la extensión de su protección a los elementos estructurales de la edificación, por lo que las máximas Obras Admisibles en estos casos son las Obras de Reforma. La lista de los veinte edificios ambientales sometidos a este régimen de obras más restrictivo son los siguientes:

1. Av. Antic Regne de Valencia, 6
2. Av. Antic Regne de Valencia, 8
3. Av. Antic Regne de Valencia, 20
4. Cl. Pintor Salvador Abril, 42
5. Cl. Conde Altea, 30
6. Av. Antic Regne de Valencia, 57
7. Cl. Ciscar, 40
8. Cl. Burriana, 26
9. Cl. Burriana, 28
10. Cl. Ciscar, 27
11. Cl. Burriana, 33
12. Cl. Joaquín Costa, 63
13. Cl. Burriana, 45
14. Cl. Conde Altea, 51
15. Cl. Conde Altea, 49
16. Cl. Ciscar, 63
17. Cl. Salamanca, 50
18. Cl. Mestre Racional, 21
19. Cl. Mestre Racional, 19
20. Cl. Mestre Racional, 17

Se entiende por estructura arquitectónica la que confieren al edificio sus elementos más relevantes: fachada principal, fachada posterior, zaguán y escaleras. Se permiten las obras de adecuación de las viviendas y locales interiores, como tabiquería interior, inclusión o modernización de instalaciones etc..., debiendo realizarse sin afectar el valor de los elementos estructurales descritos.

En este sentido se deberán realizar las posibles obras con las siguientes limitaciones:

a) Fachadas principal y posterior

Es obligado el mantenimiento de la fachada en su integridad, lo cual implica la preservación del sistema de composición de huecos, fábricas de albañilería, carpinterías, y elementos ornamentales (impostos, balcones, cubrepasadas, etc.), permitiéndose únicamente las obras de repisfino o de recuperación de la imagen original.

Son obligatorias:

- a) la eliminación de los elementos no originales o impropios, así como aquellos que contradigan la normativa general del Plan.
- b) la reproducción de elementos originales desaparecidos, cuando exista documentación suficiente para este fin.
- c) En caso de necesidad justificada, la recomposición de huecos en plantas bajas se realizará de acuerdo con la ordenanza específica de plantas bajas.

Se permite la sustitución de elementos irreparables tales como carpinterías, tomando como modelo de referencia elementos originales.

b) Zaguanes

Es obligatorio el mantenimiento del zaguán en su integridad, con todos sus elementos originales, ornamentales, acabados, carpinterías, acabado externo del ascensor, etc., permitiéndose únicamente obras de repisfino.

En los edificios sin ascensor no se puede autorizar su instalación dentro del volumen del vacío del zaguán, excepto en el caso de que el ascensor se instale en el hueco de la escalera, en cuyo caso, esta instalación se llevará cabo con soluciones de cerramiento y protección del hueco basadas en el empleo de membras de vidrio transparente que garantice la conservación de la transparencia del modelo original. Alternativamente, la inclusión de éste podrá hacerse fuera del volumen que contiene la escalera.



c) Escaleras. Incorporación de ascensor en edificios protegidos que carezcan de esta instalación.

Es obligatorio mantener la escalera en su integridad, como solución constructiva; elementos originales ornamentales; materiales; barandillas, etc., hueco central de ventilación e iluminación por montera; etc. Se admiten únicamente obras de repésfimo.

Se admiten obras que garanticen mejoras en la iluminación y ventilación de la escalera.

En los edificios sin ascensor solamente se autorizarán aquellos soluciones de ascensor que, ocupando el hueco de la escalera, garanticen el mantenimiento de la transparencia que es propia de este tipo de escaleras, mediante el empleo de mamparas de vidrio. Alternativamente, la inclusión de éste podrá hacerse fuera del volumen que contiene la escalera.

d) Plantas Bajas

En el caso de que el alcance de las obras afecte a las plantas bajas, se estará a lo dispuesto en el artículo 20 de las presentes NNUU.

Art. 18 : OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN CON CONSERVACIÓN DE LA FACHADA

Constituyen el máximo nivel de obras permitido en edificios en los que no se considera necesario proteger los elementos que determinan su estructura arquitectónica y por lo tanto se corresponden, con carácter general, con el nivel de protección ambiental.

No obstante, existen una serie de ocho edificios en los que, reconociendo su condición de singulares, se considera que los valores a proteger son compatibles con la total reestructuración de su interior, por lo que, excepcionalmente, las Obras admisibles en estos casos incluyen las Obras de reestructuración con conservación de la fachada.

La lista de los ocho edificios singulares sometidos a este régimen de obras más extenso son los siguientes:

1. CI. Cuba, 5
2. CI. Cuba, 3
3. CI. Cuba, 45
4. CI. Sueca, 25
5. CI. Sueca, 23



6. CI. Sueca, 21
7. CI. Sueca, 19
8. CI. Doctor Sumi, 32

Conservación de la fachada

Son de aplicación en edificios en los que el único valor protegible es la imagen urbana de su fachada principal. Por lo tanto se permite cualquier tipo de obra siempre que se conserve la fachada en los términos recogidos en el artículo 14.

En el caso de que el alcance de las obras afecte a las plantas bajas, se estará a lo dispuesto en el artículo 17 de estas Normas.

Reproducción de la fachada

En los edificios en los que en su ficha normativa en el apartado de obras admisibles se permite la reproducción de fachada, o en aquellos donde justificadamente no se pueda mantener la fachada íntegramente debido a su mal estado, o por su extinción física, se prescribirá la reproducción de la misma siempre que los sistemas constructivos necesarios para su ejecución no sean manifiestamente irrealizables.

Documentación y requisitos para la autorización de estas obras:

- a) Levantamiento exacto y previo a la demolición de la fachada existente con información fotográfica; alzados a escala mínima 1:100 y detalles constructivos a escala 1:20.
- b) Mantenimiento de los espesores de los muros y de las soluciones constructivos de muros de carga.
- c) Solución de las carpinterías manteniendo el espesor de las secciones y los despieces.
- d) Utilización de moldes en la reproducción de los elementos decorativos.

Art. 19 : SUSTITUCIÓN REFERENCIADA SEGÚN EL PGOU

Son las obras permitidas en los edificios que estando previamente catalogados en el PGOU, se consideraran excluidos del Catálogo del presente Plan Especial. Se entiende que por su relación con el entorno

Inmediato deben ser de aplicación las Ordenanzas que rigen para sus edificios colindantes.

En nuestro caso, y a todos los efectos propiamente arquitectónicos, serán de aplicación las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial, concretamente el Capítulo Quinto: "Normativa de aplicación para los edificios no catalogados".

Las alturas y las alineaciones exteriores e interiores que se consideraron en estos casos quedan definidas en el correspondiente plano normativo con los mismos criterios y gráfica del PGOU.

Art. 20 : OBRAS DE INTERVENCIÓN EN PLANTAS BAJAS Y ACTUACIONES SOBRE LA CUBIERTA DE LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS

1. Obras de Intervención en plantas bajas

En el caso de necesidad justificada las obras en plantas bajas deberán sujetarse a las siguientes condiciones:

- a) En edificios cuyas Obras admisibles sean de Conservación, Restauración o Reforma, se prohíben las obras para el acondicionamiento de locales que afecten sensiblemente a la estructura de la planta baja y que no vayan dirigidos a su conservación.
- b) No se alterará la proporción de los huecos originales, salvo cuando resulte imprescindible para el nuevo fin y siempre que no afecten negativamente al conjunto de la fachada ni desvirtúen las características de la misma.
- c) Se dejarán al descubierto los elementos verticales de la estructura o mачones entre los huecos existentes, de forma que se asegure un tratamiento uniforme del conjunto de la fachada.
- d) El plano del escoprote y de las puertas de acceso se retranqueará 25 cm. mínimo de la alineación de la fachada correspondiente.
- e) Se prohíbe la colocación de anuncios en las fachadas, excepto en los huecos de los locales comerciales de las plantas bajas, dentro de los cuales se podrán insertarse siempre y cuando su tratamiento, dimensiones y localización no afecten la integridad de los valores que se protegen.

- f) Cuando se realicen obras que afecten a plantas bajas produciendo cambios sustanciales en los elementos originales característicos de su fachada, podrá exigirse la restitución a su estado original.

2. Actuaciones sobre la cubierta de los edificios protegidos

El tipo específico de cubierta de cada edificio protegido se considera parte integrante del mismo, en tanto que elemento característico. Por ello se determina la conservación de su particular tipología, es decir la disposición de los planos y superficies (inclinados, planos u otros) que forman dicha cubierta, así como la proporción aproximada que guardan sus respectivas extensiones superficiales. Esta tipología se encuentra recogida en la correspondiente ficha de manzana del mencionado Anexo "Documentación sobre las cubiertas de edificios protegidos" adjunto al presente Plan Especial, el cual tiene eficacia normativa a estos efectos.

SECCIÓN 3ª: OBRAS QUE IMPLICAN INCREMENTO DE VOLUMEN

Art. 21 : OBRAS QUE IMPLICAN ALTERACIÓN DE VOLUMEN

Son las así definidas en el apartado de Obras Admisibles en la Ficha Normativa Individual. Estas obras son independientes y compatibles con las obras de Restauración y Reformas definidas en los artículos anteriores.

1. Regularización de áticos.

Se permite la sistematización y recuperación para uso residencial de volúmenes edificadas por encima de la altura de cornisa, de planta única utilizadas como viviendas de portero, trasteros, y otros, siempre que sean existentes previamente a la intervención.

La regularización de áticos solo es aplicable en aquellos edificios en los que ya existen previamente volúmenes construidos bajo cubierta, de los cuales hoy constancia en las fichas de manzana del Anexo "Documentación sobre las cubiertas de edificios protegidos".

La creación o sistematización de áticos es compatible con las sobre-elevaciones siempre que ambos tipos de obra estén expresamente autorizados en la Ficha Individual. Deberán ajustarse a las siguientes condiciones:



- c) Debe obtenerse la regularización de volumen y planta.
- b) El plano vertical de fachada generado por la intervención deberá contener la traza exterior de la segunda crujía o, en su defecto, se trazará retranqueado 5 metros respecto de la alineación exterior.
- c) La altura libre máxima resultante será igual a 2,50 metros.

d) La distancia entre la cara inferior del forjado de la última planta del edificio y la cara inferior del forjado generado por la intervención será igual o menor a 3 metros.

e) La cubierta generada será plana. Y horizontal o inclinada con una pendiente máxima del 15%.

f) No se admiten elementos emergentes

g) La adecuación a las normas de habitabilidad y la instalación o actualización de los servicios que se requirieron, se prevendrá de modo compatible con el carácter del edificio.

En todo caso, y de conformidad con lo expresado en el Art. 20. 2 de las presentes NNUU, la regularización de dáticos respetará en cada edificio la tipología de cubiertas, conforme al tipo recogido para cada edificio protegido en el referido Anexo "Documentación sobre las cubiertas de edificios protegidos". De este modo, la sistematización de dáticos no debe alterar sustancialmente la disposición de los planos y superficies (inclinadas, planos u otras) que forman dicha cubierta, así como la proporción aproximada que guardan sus respectivas extensiones superficiales.

2. Incremento de plantas

1. Estas obras contemplarán casos de sobre-elevación y aumento de crujías sobre edificios existentes que cuentan con sistemas portantes compatibles con la alteración de cargas que estas obras comportan y que sin menoscabo de valores urbanos y arquitectónicos, contribuyen a mejorar el entorno inmediato de los edificios.

2. En todos los casos en que se permite el incremento de plantas, existe una ficha normativa de alteraciones volumétricas donde quedan definidos gráficamente las condiciones específicas establecidas para cada caso debiendo atenderse además a los criterios y condiciones siguientes:

a) La disposición, composición y proporciones de los huecos en la fachada que se genera deben regirse por las pautas seguidas para las soluciones de fachada de los cuerpos superiores del edificio sin pérdida de su carácter unitario.

b) Deberán utilizarse fábricas de albañilería, oficios y tipos de elementos ornamentales (impostos, balcones, cubre-piseras, carpinterías, etc.) acordes con las del resto del edificio.

c) Las conexiones con los otros elementos del edificio (escalera, ascensor si lo hubiera, etc) respetarán lo dispuesto para su protección procediendo a su ajuste sin alterar la disposición, volumen y dimensiones de estos elementos.

d) La autorización de las obras requerirá el levantamiento exacto y previo de la fachada existente con información fotográfica, documentación gráfica suficiente que permita interpretar su adecuación al entorno conteniendo alzados a escala mínima 1:100 y detalles constructivos a escala 1:20.

e) En aquellos edificios en los que la autorización de un incremento de volumen deriva de su pertenencia a un grupo o conjunto de edificios contiguos señalados en la ficha de manzana como "Proyecto Unitario", la apropiación efectiva de dicho incremento de volumen sólo será posible cuando se aborde de manera simultánea la elección de las obras de todo el conjunto de edificios que forman el referido proyecto unitario.

3. La configuración de la cubierta resultante de la obra de incremento de plantas reproducirá la disposición de elementos de aquella existentes en el edificio original, de acuerdo con lo expresado en el Art. 20. 2 de las presentes NNUU:

4. Para los supuestos contemplados en el apartado 2, el Ayuntamiento requerirá, previa o simultáneamente a la solicitud de licencia de obras, que el titular cumpla las siguientes condiciones:

-. Adscribir una plaza de aparcamiento por cada nueva vivienda resultante de la intervención. En el supuesto de que estas plazas de aparcamiento suplementarias no puedan ubicarse en el propio edificio, el solicitante de la licencia de obras acreditará que puede poner a disposición de las viviendas, plazas de aparcamiento en régimen de propiedad o alquiler por un plazo mínimo de 50 años, situadas en un radio de 300 metros.



- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento suelo dotacional público con una superficie equivalente al número total de metros cuadrados de techo edificable resultante de la intervención. De no ser posible la cesión en el mismo ámbito, el interesado podrá optar por sustituir la cesión de suelo dotacional por el pago al Ayuntamiento de su equivalente en métrico, mediante la aplicación de la siguiente fórmula de cálculo:

$$1 \times AO \times VRB \text{ actualizado} = X \text{ €}$$

siendo:

AO = aprovechamiento objetivo residencial resultante de la intervención, medido en metros cuadrados de techo (m2).

VRB actualizado = valor de repercusión básico del respectivo polígono fiscal, medido en euros por metro cuadrado de techo (€/m2), actualizado.

X € = importe en métrico de la compensación a ingresar al Ayuntamiento

Los ingresos obtenidos por esta vía tendrán carácter finalista y quedarán afectos a la adquisición de suelo dotacional público, preferentemente en el mismo ámbito.

Art. 22 : ALINEACIONES Y OCUPACIÓN DE PARCELA

1. El tipo de edificación constitutivo de este catálogo, está compuesto por un cuerpo de edificación principal, reconyente a la calle, y un resto de parcela normalmente ocupado por edificaciones auxiliares de una planta y, eventualmente, espacio libre. La distinción entre edificación principal y auxiliar está graficada en todos los planos del Plan Especial.

El cuerpo de edificación principal está regulado por las alineaciones interiores y exteriores.

Las alineaciones exteriores son coincidentes con las existentes en la actualidad, fijadas en el PGOU de Valencia.

Las alineaciones interiores coinciden, por lo general, con la traza interior del cuerpo principal existente. En el caso de no existir esta coincidencia será obligatorio ajustarse a la alineación marcada solamente cuando se lleven a cabo "Obras de Reestructuración con conservación de la

fachada", definidos en el **artículo 15**, y estén expresamente permitidas en el listado del Anexo 2.

En el caso de que se realicen Obras Admisibles de:

- Conservación
- Restauración
- Reforma

La traza existente del cuerpo principal se convertirá en alineación interior obligatoria.

2. El resto de parcela, no ocupado por la edificación principal, excepto en los casos en los que la Ficha individual exprese lo contrario, está exenta de protección, y sometida al régimen urbanístico que para la edificación de interior de manzana se definen en el PGOU para la zona de calificación urbanística ENS-2. Su número de plantas autorizado, queda graficado en el plano normativo correspondiente.

Art. 23: ALCANCE DE LAS OBRAS

1. Las Obras Admisibles descritas en los artículos 15, "Obras de Restauración" y 16, "Obras de Reforma", pueden abordarse alternativamente según los dos modos de intervención siguientes:

- a) Rehabilitación parcial: El modo de rehabilitación parcial supone una intervención en la que el conjunto de obras tiene por objeto la restauración o reforma de una parte autónoma del edificio, como una o varias viviendas, el zaguán, la escalera, la fachada, las plantas bajas o la cubierta.
- b) Rehabilitación integral: El modo de rehabilitación integral supone una intervención en la que el conjunto de las obras tiene por objeto la restauración o rehabilitación del edificio en su totalidad.



SECCIÓN 4ª: NORMATIVA DE INTERVENCIÓN PARA LOS ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS:

Art. 24: CATÁLOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS

1. El presente Plan Especial define los siguientes espacios públicos protegidos:

- Avenida de Jacinto Benavente.
- Avenida Antic regne de Valencia
- Puente del Ángel Custodio
- Pretilles y Jardines del cauce del Turia (s/ delimitación PEP-2)

Cada uno de ellos se halla delimitado, descrito y con su protección definida en la correspondiente Ficha Normativa.

El Nivel de Protección que se asigna a cada uno de ellos es el Nivel de Protección Singular, excepto el Puente del Ángel Custodio, que por su condición de BRL, tiene asignado el Nivel de Protección Monumental.

Estos Niveles de Protección se hallan expresamente recogidos en los Listados del Catálogo del presente PEP, tanto en el Listado general del Catálogo como en el de "Espacios Públicos Protegidos".

2. Toda intervención en dichos espacios públicos debe respetar y conservar los elementos de arbolado, conjuntos esculturcos, fuentes y mobiliario urbano especificados como protegidos en la Ficha Individual.

Los proyectos de urbanización o intervención en dichos espacios deberán tener en cuenta, además, los siguientes criterios de Proyecto que se consideran sustentadores de su valor como espacio urbano protegido:

Avda. de Jacinto Benavente: Toda intervención deberá respetar las dimensiones y disposición de su sección viaria general, es decir su composición en dos bandejas laterales de tráfico rodado y peatonal y una bandeja central como paseo arbolado, con las dimensiones generales de la sección dibujada en su Ficha Individual. Se protege especialmente toda especie arbórea cuyo perímetro de tronco medido a 1 metro del suelo supere los 60 cm.

Avda. del Antic Regne de Valencia: Toda intervención deberá respetar la disposición de su sección viaria general; es decir su composición en una bandeja central arbolada con Phoenix Dactylifera, y dos vías laterales conteniendo el tráfico rodado. Se protege especialmente toda especie arbórea cuyo perímetro de tronco medido a 1 metro del suelo supere los 60 cm.

Las dimensiones transversales pueden eventualmente modificarse en el sentido que recoge la correspondiente Ficha Individual

Puente del Ángel Custodio: Se propone su calificación como BRL. Toda intervención deberá respetar el puente en su integridad. Únicamente se permitirán obras de mantenimiento. Se exceptúan de lo anterior los siguientes elementos:

- El solado de la calzada y aceras constitutivas del tablero del puente
- La sistematización y construcción de la mediana

Pretilles y Jardines del cauce del Turia (s/ delimitación PEP-2): Toda intervención deberá respetar la sección geométrica del vaso, y los elementos y fábricas de contención con los que están contruidos los muros de contención y los pretilles.



Capítulo IV. NORMATIVA DE APLICACIÓN PARA LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y LOS BIENES DE RELEVANCIA LOCAL

Art. 25: BIENES DE RELEVANCIA LOCAL (BRL) INCLUIDOS EN EL PLAN ESPECIAL.

De entre los se incluye una serie de inmuebles presentes en el Catálogo del presente Plan Especial –edificios, elementos de urbanización e infraestructuras o espacios públicos –, se determinan una serie de ellos que, sin tener valores arquitectónicos o ambientales en grado tan singular que justifique su declaración como Bienes de Interés Cultural, tienen significación propia por ser las muestras más representativas y valiosas de la arquitectura y patrimonio del Ensanche.

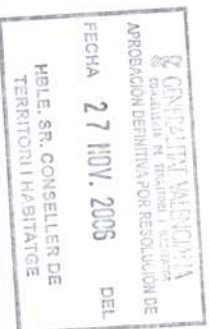
Los inmuebles y espacios públicos protegidos propuestos como Bienes de Relevancia Local en el Catálogo del Plan Especial son los siguientes:

Conjuntos urbanos	Ambito del núcleo histórico de Ruzafa
Edificios	Iglesia de San Valero Iglesia de Nª Señora de los Angeles Escuela de Maestría Industrial Colegio de Nª Señora de Loreto
Elemento del Espacio Público	Puente del Ángel Custodio
Otros Inmuebles	Refugio de la Guerra Civil en subsuelo del CP Balmes

Art. 26: DELIMITACIÓN DE LOS ENTORNOS DE BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL) COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL

1. En virtud del interés patrimonial del ámbito del núcleo histórico de Ruzafa, y sus particulares características morfológicas, el Presente Plan Especial establece una delimitación preliminar para dicho ámbito, que se propone como BRL, con el fin de hacer posible su posterior protección singularizada mediante el instrumento específico correspondiente.

La delimitación del núcleo histórico de Ruzafa como BRL, a los efectos de lo anterior, está determinada por los ejes de la Gran Vía de Germanías, y de las calles Cádiz, Los Centelles-Matías Perelló y Pintor Salvador Abril, formando un polígono cerrado que recoge el ámbito ordenado originariamente por el Plano de Ensanche de 1909.



Los determinaciones previstas en la presente Plan Especial para los espacios públicos y bienes comprendidos en el ámbito histórico de Ruzafa, incluso los recogidos en los Artículos 27 y 28 y en los Capítulos III y V de las presentes Normas Urbanísticas, tendrán eficacia transitoria hasta la aprobación definitiva de dicho instrumento específico de ordenación pormenorizada.

2. Anexo a este Documento figura la delimitación del entorno de Bien Relevancia Local a que se refiere el artículo anterior, para el BRL de la "Iglesia y Sacristía de San Valero", con señalamiento de los inmuebles y espacios públicos que comprende.

La incorporación de los inmuebles y espacios públicos que constituyen el entorno del BRL obedece a los criterios de vinculación espacial y visual que aquellos inmuebles y espacios públicos guardan con el BRL, criterios que se hallan referidos en el Art. 39, apartados 3 a) y b) de la Ley 4/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano, y que se concretan en los siguientes:

- **Criterio Primero:** Inmuebles que limitan con la parcela ocupada por el Bien de Relevancia Local (BRL) y/o restos de la parcela ocupada por el mismo que no son parte integrante de su declaración como tal.
- **Criterio Segundo:** Elementos de viario y espacios públicos en contacto directo con el Bien de Relevancia Local (BRL).
- **Criterio Tercero:** Elementos de viario y espacios públicos que pese a no estar en contacto directo con el Bien de Relevancia Local (BRL), desde ellos se produce la contemplación de éste.
- **Criterio Cuarto:** Inmuebles que recojan a elementos de viario y espacios públicos delimitados según los apartados 2º y 3º anteriores que inciden en la contemplación del Bien de Relevancia Local (BRL).
- **Criterio Quinto:** Inmuebles que recojan a elementos de viario y espacios públicos delimitados según los apartados 2º y 3º anteriores, que conforman el carácter arquitectónico ambiental o paisajístico de la zona.

- **Criterio Sexto:** Inmuebles que no cumplen ninguno de los criterios anteriores para ser incluidos en el entorno de afectación del Bien de Relevancia Local (BRL) pero que por razones que se justifican en cada caso se incluyen en el mismo por cuanto que determinados intervenciones en ellos podrían afectar a las condiciones de contemplación del Bien de Relevancia Local o alterar el carácter arquitectónico o paisajístico de la zona.

Art. 27: **NORMATIVA DE APLICACIÓN PARA LOS BIENES DE RELEVANCIA LOCAL**

1. Los bienes de Relevancia Local incluidos en el Catálogo del Plan Especial, tienen un Nivel de Protección Monumental, equivalente al Nivel de Protección Integral previsto en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, tal como se expresa en el Art. 9 de las presentes Normas.

Se considera que con el cumplimiento de la normativa específica para dicho Nivel de Protección se protege suficientemente su carácter.

2. De conformidad con lo dispuesto en el Art. 50 de la Ley de Patrimonio Valenciano, las licencias municipales de intervención en los Bienes de Relevancia Local, así como los propios intervenciones cuando sean llevados a cabo sin necesidad de licencia y los órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación, se ajustarán estrictamente a las determinaciones establecidas en el Catálogo del presente Plan Especial. El Ayuntamiento deberá comunicar a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, en el plazo de diez días, las actuaciones que él mismo pueda, eventualmente, realizar, las licencias de intervención concedidas y las órdenes de ejecución que dicten sobre dichos bienes.

3. Respecto a las licencias de excavaciones o remociones de tierra con fines arqueológicos o paleontológicos se estará a lo dispuesto en el artículo 60.5, de la Ley de Patrimonio Valenciano.

4. Será de aplicación a los proyectos de intervención en Bienes de Relevancia Local lo dispuesto en el artículo 35.3 de la Ley de Patrimonio Valenciano.



5. En cuanto se refiere a la declaración de ruina de los Bienes de Relevancia Local, será de aplicación lo preceptuado en los apartados primero y tercero del artículo 40 de la Ley de Patrimonio Valenciano.

Art. 28: NORMAS PARTICULARES PARA EL ENTORNO DE PROTECCIÓN DE LOS BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)

Los edificios y espacios públicos contenidos en los entornos de los BRL, deberán cumplir las Normas del presente Plan que les correspondan en función de su naturaleza como edificio o espacio catalogado o no catalogado.

Además de lo anterior, y en razón de su vinculación espacial con el BRL de que se trate, las actuaciones sobre estos edificios y espacios públicos requerirán autorización administrativa de la Consejería de Cultura Educación y Ciencia con carácter previo a la obtención de la preceptiva licencia municipal. En particular estarán sujetos a dicha autorización administrativa las actuaciones o intervenciones sobre inmuebles y espacios públicos del entorno de BRL incluidos en la clasificación siguiente:

A.- Intervenciones que afectan a las condiciones de conservación y percepción del monumento.

1.- Se entienden incluidos en este nivel, con carácter general, todas las intervenciones que se realicen sobre inmuebles, espacios públicos y elementos urbanos o del paisaje que pueden afectar a las condiciones de conservación y percepción del propio bien.

2.- De forma particular se consideran incluidas:

a).- Todas las intervenciones que se realicen los inmuebles incluidos en los entornos de protección por el Criterio Primero, ya sean obras de nueva planta o se trate de obras de conservación, restauración, reforma o rehabilitación, ya afecten al exterior del inmueble o a su interior. Se considera incluida cualquier intervención encaminada al derribo total o parcial de los inmuebles descritos.

b).- Todas las intervenciones que se realicen sobre los elementos de viario y espacios públicos en contacto BRL, que se hallen incluidos en los entornos de protección por el Criterio Segundo, ya sea de ordenación, urbanización, implantación de servicios e instalaciones, mobiliario urbano, bien se trate de iniciativa pública o privada, incluido el establecimiento o implantación de usos, actividades o

elementos, cualquiera que sea su naturaleza o duración (temporal, excepcional, o no), que requiera la ocupación de los viarios o espacios públicos en contacto directo con el monumento o jardín histórico. Se considera incluida cualquier intervención encaminada al derribo total o parcial de los elementos descritos.

Las intervenciones señaladas en el apartado anterior, requerirán autorización administrativa de la Consejería de Cultura, Educación y Ciencia, con carácter previo a la obtención de la preceptiva licencia municipal, o en el caso de que ésta no sea necesaria, antes del comienzo efectivo de las obras.

B.- Intervenciones que pueden alterar el carácter arquitectónico y paisajístico de la zona o perturbar la contemplación del BRL:

1.- Se entienden incluidos, con carácter general, las intervenciones que se realicen sobre inmuebles, espacios públicos y elementos urbanos o del paisaje, que pueden alterar el carácter arquitectónico o paisajístico de la zona o perturben la contemplación del bien.

2.- De forma particular se consideran incluidas:

a).- Las intervenciones que se pretendan realizar respecto de los elementos del viario y espacios públicos incluidos en los entornos de protección por el criterio Tercero, ya sean de iniciativa pública o privada, que incidan de forma directa o indirecta en el área de contemplación del monumento o jardín histórico, es decir, todas aquellas intervenciones que se desarrollen en los planos laterales y aéreos de los viarios y espacios públicos, tales como, señalizaciones, rótulos anunciadores de servicios públicos o comerciales, etc. y las que se realicen en el plano horizontal del viario y los espacios públicos cuando éstos estén en contacto con elementos de viario y espacios públicos incluidos por segundo criterio. Se considera incluida cualquier intervención encaminada al derribo total o parcial de los inmuebles descritos.

b).- Las intervenciones que se pretendan realizar respecto de los inmuebles incluidos en los entornos de protección por el Criterio Cuarto, ya sean obras de nueva planta o se trate de obras de conservación, restauración, reforma o rehabilitación, siempre que afecten a las fachadas y/o cubiertas de los mismos.



Se considera incluida cualquier intervención encaminada al derribo total o parcial de los inmuebles descritos.

c).- Las intervenciones que se pretendan realizar sobre los inmuebles incluidos en los entornos de protección por el Criterio Quinto, ya sean obras de nueva planta o se trate de obras de conservación, restauración, reforma o rehabilitación, siempre que afecten a las fachadas recayentes a dichos elementos de viario y espacios públicos, o cuando afecten a las cubiertas en el área comprendida entre el plano de su alineación exterior y un plano imaginario situado a tres metros hacia el interior de la edificación. Se considera incluida cualquier intervención encaminada al derribo total o parcial de los inmuebles descritos.

d).- En los inmuebles incluidos en los entornos de protección por el Criterio Sexto, resultará de aplicación lo dispuesto en los apartados b) o c) de este artículo dependiendo de que su inclusión en el entorno de protección obedezca a que las intervenciones que se desarrollen sobre los mismos que puedan afectar a las condiciones de contemplación del BRL (Criterio Cuarto) o alterar el carácter arquitectónico o paisajístico de la zona (Criterio Quinto). Se considera incluida cualquier intervención encaminada al derribo total o parcial de los inmuebles descritos.



Art. 29: ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de las normas del presente Capítulo lo constituye el conjunto de edificios incluidos en la delimitación del presente Plan Especial y que no forman parte del Listado del Catálogo.

Las Normas que siguen sustituyen, en el ámbito del conjunto de edificios referidos en el punto anterior, a las disposiciones contenidas en los NN.UU. del Plan general de Valencia en su Título Sexto, Capítulo Tercero, Sección Segunda, artículos 6.18, 6.19 y 6.20, y Sección Tercera, artículo 6.21.

ART. 30: CONDICIONES DE LA PARCELA

Las condiciones de la parcela para los edificios no catalogados serán las siguientes: 8 m. como mínimo para cada linder frontal, superficie mínima de 100 m². Y posibilidad de inscripción de un rectángulo de 8 por 10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus linder laterales formen un ángulo superior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

ART. 31: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

1.- Altura de cornisa máxima y número de plantas.

a) La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas graficado en el Plano Normativo nº 5 del presente Plan Especial, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4,80 + 3,20 Np$$

Siendo Hc la altura máxima de cornisa expresada en metros, y Np el número de plantas edificadas sobre la baja, es decir, el número señalado en los planos menos uno. De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

Nº de alturas	altura de cornisa en m.
4	14,40
5	17,60
6	20,80
7	24,00



8 27.20

b) El número de plantas, incluida la baja, sobre rasante que se señala en el parrafo anterior, es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima, la señalada en el parrafo anterior para el número de plantas graficado en correspondiente Plano Normativo, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de plantas señaladas en el art. 5.42 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

c) La altura libre mínima de plantas en edificios de uso dominante residencial será de 2,80 metros.

d) Tolerancia de alturas:

Los edificios de uso dominante no residencial, podrán tener una altura de cornisa de hasta 3 metros menos que las indicadas en el apartado uno de este artículo, para el número de alturas asignado en el citado Plano.

2.- Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio

a) Se autoriza la construcción de áticos excepto en edificios de más de 8 plantas (incluida la baja). Los áticos quedarán retirados 4,00 metros, como mínimo respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior, del edificio recayentes al vial o espacio libre público. La altura de cornisa máxima del ático será de 3,20 metros medida sobre la cornisa del edificio. Cuando en aplicación del apartado 5 anterior se constituyesen menos plantas que las asignadas por el Plan no se autorizará la construcción de áticos.

b) La cubierta generada será plana y horizontal o inclinada, en este caso con una pendiente máxima del 15%. Ninguna construcción o cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de cubierta, con la excepción de los señalados en el artículo 5.46, op. 4, de los NN UU del Plan General de Valencia. Queda expresamente prohibido que el casetón del ascensor emerja por encima de los faldones de cubierta de ático.

c) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otros instalaciones deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A los elementos

ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el Artículo 5.46 de las NN UU del Plan General, apartados 2 y 3, no se les exige el retiro de la fachada.

3.- Sótanos y semisótanos

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales.

4.- Plantas bajas.

a) La cara inferior del forjado del techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso a menos de 3,70 m. sobre la cota de referencia, ni a más de 4,80 m. en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de tres metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NN UU del PGOU.

c) Se permite la construcción de entreplantos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

d) La planta baja y entreplanta, si la hubiere, así como el semisótano, si lo hubiere, recibirán un tratamiento unitario en la composición de fachada y en las soluciones constructivas y materiales empleados, de modo que dicha planta baja constituya un cuerpo basamental íntegro y bien definido.

5.- Construcciones en patio de manzana

En los patios de manzana en los que el Plan Especial señala la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo de planta baja no superará la altura de 5,10 m. sobre la cota de rasante.

Si la planta baja se destina a aparcamientos, el volumen de la planta baja podrá subdividirse mediante un solo forjado de entreplanta extendido a toda su superficie

Por encima del forjado de techo de planta baja sólo se admitirán los siguientes elementos:

- Los toldones de las cubiertas planas.
- Los elementos de separación entre terrados, con una altura máxima de 2,20 m. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura, a partir de los cuales tendrán un frangimiento en alfilerado.
- Los barandillas de protección.

- Una capa de tierra de 40 cm. de espesor cuando se prevea un tratamiento ajardinado.
- Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que, en orden a su buen funcionamiento, determine la reglamentación específica.

6.- Cuerpos y elementos salientes

a) Sobre la alineación exterior de fachada sólo se autorizarán los siguientes cuerpos o elementos salientes:

- Balcones, con una longitud de vuelo máxima de 90 cm.
- Balconadas, con una longitud de vuelo máxima de 80 cm.
- Miradores, con una longitud de vuelo máxima de 90 cm.
- Terrazas. Sólo se autorizarán si se sitúan por encima o por debajo de un mirador, acoplándose verticalmente al mismo. La longitud de vuelo podrá alcanzar la del vuelo del mirador, con un máximo de 90 cm.
- Aleros con una longitud de vuelo máxima de 70 cm. Si el alero procede de una cubierta inclinada podrá alcanzar un vuelo máximo de 100 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, y otros elementos compositivos, con una longitud de vuelo máxima de 20 cm..

Los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos sólo podrán situarse en planta segunda y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones recayentes a patio interior de manzana sólo podrán asimismo, situarse en planta segunda y superiores. La planta primera carecerá, pues, de todo cuerpo o elemento saliente.

El canto del vuelo de los balcones, balconadas y terrazas y aleros, así como el canto de vuelo del forjado aparente en el plano de fachada del mirador tendrá un máximo de 15 cm., dimensión que se extenderá desde el frente hacia la fachada al menos en el 50% de su longitud de vuelo.

b) En el caso de que la fachada comprenda miradores éstos se otendrán a las condiciones siguientes:

Cuando los miradores se presenten como un cuerpo volado exento por ambos lados, la parte de superficie exterior no edificable se construirá mediante elementos ligeros asociados a la cerrajería, delimitando el mirador como un elemento superpuesto al plano de fachada, resuelto de



modo que se perciba una neta solución de continuidad con los materiales de ésta última.

- El mirador podrá integrarse lateralmente con balcones, cumpliendo las limitaciones de anchura dispuestas en el apartado 12. En este caso, podrá utilizarse para implementar la parte no acristalada del mirador el mismo material de revestimiento o cerramiento del antepecho del balcón, que podrá ser de albañilería o cantería, sin solución de continuidad con los materiales del plano de fachada.

- Con el fin de acentuar la percepción del plano de fachada en su integridad, los miradores no existirán en la última planta de edificio, pudiendo configurarse en esta planta, como terrazas o balcones, los techos de los miradores de la planta inmediatamente inferior.

- La anchura máxima del mirador, medida en el plano de fachada, no será superior a 4 metros.

- Los miradores podrán disponer, en su caso, de sistemas de oscurecimiento interior de huecos mediante el empleo de persianas enrollables.

c) Sobre la alineación de la fachada (señalada por el Plan General) recayente a patio interior de manzana, sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

c1) En cualquier caso:

- Aleros hasta una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 10 metros de diámetro entre alineaciones interiores de fachada:

- Balcones o balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm.

Si el alero procede de cubierta inclinada, la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

d) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes, miradores, balcones o terrazas, que se sitúen en cada fachada a vía pública de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta.

e) No se admitirá ningún tipo de entrante, patio de luces o ventilación en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni en las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior.

7. Composición de fachadas

La composición de fachadas tendrá en como prioridad la consolidación del plano de fachada como elemento fundamental en la percepción visual de la edificación del ámbito, siendo éste el formado por la proyección vertical de la traza de alineación exterior.

Con tal objeto, la disposición de los huecos en fachada se atenderá a las siguientes condiciones:

a). El espesor aparente del muro de cerramiento del plano de fachada no será inferior a un pie o veinticinco centímetros.

b). La composición de la fachada integrará dos partes diferenciadas, a saber:

- Un zócalo o basamento, incorporando la planta baja y, en su caso, la primera planta. Este zócalo integrará también el frente del semisótano y la entrepunta, si los hubiere, tal como se expresa en el apartado 4 de este mismo Artículo.
- El resto de plantas formando un plano o cuerpo unitario.

c). En ausencia de cualquier otra sistemática compositiva justificada, la disposición de huecos y macizos se ajustará a la regla prevalente en el ámbito, según la cual los huecos se corresponden verticalmente con huecos y los macizos con macizos.

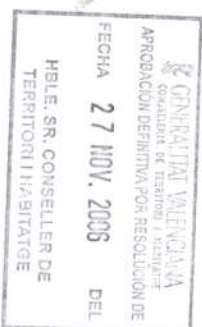
d). La proporción geométrica de los lados del hueco cumplirá la regla según la cual la altura del hueco será igual o mayor que 1,6 veces su anchura.



8. Cambios de alturas

En los cambios de régimen de alturas (salvo los que definen el patio de manzana) señalados por el Plan Especial, la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Cuando el linde lateral sea coincidente con la línea de cambio de altura o se halle en la franja de edificación de menor altura, podrá edificarse con las alturas asignadas por el Plan hasta el límite señalado en el Plano C, siempre con tratamiento de fachada exterior.
- b) Cuando el linde lateral se halle en la franja de edificación de mayor altura y a menos de 5 metros de la línea de cambio de altura, no podrá edificarse, por encima de la menor de las alturas, el volumen comprendido entre el linde y la línea de cambio de altura.
- c) La fachada transversal del edificio de mayor altura podrá retirarse respecto de la línea de cambio de alturas hasta un máximo de 5 metros a lo largo de la profundidad edificable, fuere cual fuere la diferencia de alturas.



Art. 32 : RÉGIMEN DE USOS.

1. 1. Ámbito y Definiciones

El ámbito de aplicación del régimen de usos desarrollado en el presente capítulo es el del conjunto de la edificación comprendida dentro de la delimitación del Plan Especial.

Las definiciones y clasificaciones de los usos que se utilizan en estas ordenanzas se corresponden con las establecidas en el Título Séptimo: "Concepto y Clasificación de los Usos" de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Uso dominante

El uso global o dominante, en el ámbito del presente Plan Especial de Protección es el Residencial Pluri familiar (Rp1).

3. Prohibición de usos

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios

Comercial de zonas no residenciales. (Tco.2).
Comercial limitado a zonas de uso dominante terciario. (Tco.3).
Campamentos. (Tho.2).
Recreativo. (Tre.3).

b) Industriales y almacenes

Industrial de zonas no Residenciales (Ind.2)
Industrial limitado a zonas de uso dominante Industrial y de Almacén. (Ind.3).
Almacén de Zonas no residenciales. (Alm.2).
Almacén limitado a Zonas de uso dominante Industrial y de Almacén. (Alm.3).

c) Dotacionales

Cemento. (Dce).
Infraestructuras excepto (Din. 5): servicios centrales de telecomunicaciones. (Din).
Defensa y fuerzas de seguridad. (Ddf)



d) Aparcamientos
Vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías. (Par.2).

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 3 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

5. En el Capítulo IV. USOS, se establece el régimen de compatibilidad de usos.

Art. 33 : ADECUACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USOS

1. El régimen de compatibilidad de usos en los edificios catalogados es el siguiente:

d) Almacenes compatibles con la vivienda

Alm. 1

Solo podrán situarse en planta baja y plantas inferiores a la baja que no cuenten con ninguna pieza residencial habitable. Deberán disponer de accesos desde la vía pública distintos de los del resto de usos. (Salvo el Ind.1).

b) Locales industriales compatibles con al vivienda

Ind. 1

Solo podrán situarse en las plantas bajas que no cuenten con ninguna pieza residencial habitable. Deberán disponer de accesos desde la vía pública diferenciados de los del resto de usos. (Salvo el Alm.1).

c) Aparcamientos de uso público o privado

Par. 1

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes

- en las plantas bajas e inferiores a la baja que no cuenten con ninguna pieza residencial habitable. (Par. 1.d).
- bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos. (Par. 1.b).

d) Uso residencial comunitario

Rcm

Se admite en edificios de uso mixto y uso exclusivo entendiendo por éste aquel en el que todas sus plantas por encima de la baja

se destinan al mismo uso (pudiendo situarse también en planta baja). Las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Uso residencial plurifamiliar

Rpf

Se trata del uso global o dominante asignado para todo el ámbito del Plan Especial.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todos las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja).

Si se ubica en edificios de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

f) Uso comercial compatible con la vivienda

Tco. 1

Puede ubicarse en edificios de uso mixto en las plantas primera e inferiores siempre que no estén situadas en la misma planta piezas habitables residenciales; o bien en edificios de uso exclusivo.

Los locales, en los edificios de uso mixto deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y distintos de los del resto de usos.

g) Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera

Tho. 1

Se admite en edificio de uso exclusivo.

Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) Locales de oficina

Ofi.2

Se admiten en edificios de uso exclusivo, también se admiten en los edificios de uso mixto, en las plantas primera y baja o en planta baja en locales situados bajo las plantas de usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas a usos no residenciales.



l) Actividades recreativas

Te

Se admiten en planta baja siempre que no haya ninguna pieza habitable residencial en la misma planta y los locales cuenten con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y distintos de los del resto de usos.

j) Dotacionales

D

Se admiten en edificios de uso mixto, en planta baja y semi sótano y en edificios de uso exclusivo.

2. El régimen de compatibilidad de usos en los edificios no catalogados estará a lo dispuesto en el artículo 6.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 34: CONDICIONES, K), PARA LOS LOCALES NO RESIDENCIALES EN EDIFICIOS MIXTOS DE USO RESIDENCIAL

K1. La superficie construida excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales deberá ocupar menos del 50% del total de la superficie construida, excluidos los sótanos del edificio.

K2. Podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan solo en planta primera e inferiores.

K3. En cualquier caso los locales no residenciales estarán situados siempre en plantas inferiores a aquellos en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

