

Conselleria de Territorio y Vivienda

Resolución de 26 de enero de 2005, del conseller de Territorio y Vivienda por la que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Protección del Ensanche Pla del Remei-Russafa Nord (PEP-1) del municipio de Valencia.

RESOLUCION

Visto el expediente relativo al Plan Especial de Protección del Ensanche Pla del Remei-Russafa Nord (PEP-1) del municipio de Valencia, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero

El expediente se sometió a información pública, insertando edictos en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 3.243, de 15 de mayo de 1998 y en el periódico «Las Provincias» de 11 de mayo de 1998. Durante la tramitación municipal se presentaron diversas alegaciones, que fueron estimadas en una gran parte al evidenciarse errores en la documentación inicial.

La aprobación provisional se adoptó por acuerdo plenario de 28 de noviembre de 2003.

Segundo

Se han solicitado y recibido los siguientes informes:

- Dirección General de Patrimonio Cultural, recibido el 1 de julio de 2004 en sentido favorable.
- Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Educación, no recibido hasta la fecha.

Tercero

El proyecto consta de la siguiente documentación:

- Memoria.
- Normas urbanísticas.
- Listado de bienes catalogados.
- Catálogo, con fichas individuales de edificación y ficha de manzana.
- Planos.
- Estudio complementario para la recalificación del espacio interior y de la sección viaria. Únicamente con valor indicativo y no vinculante.
- Expediente de tramitación municipal.

Cuarto

El ámbito del Ensanche Pla del Remei-Russafa Nord forma parte del Conjunto Histórico-Artístico de la ciudad, Conforme se recoge en el Decreto 57/93, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano, que declaró BIC el Conjunto Histórico de Valencia, delimitándolo desde la Ronda Interior (excluidas las fachadas de la calle Colón) hasta las grandes vías y el cauce del Turia. Este barrio representa una pieza singular en el conjunto de la ciudad por su valor arquitectónico y ambiental. Constituye la forma singular específica de respuesta de la sociedad valenciana del siglo XIX a la exigencia de extensión urbana, en el marco de un modelo alternativo a la ciudad histórica en la línea de las ciudades más dinámicas de Europa occidental.

Quinto

Durante la tramitación en el Servicio Territorial, se ha presentado una alegación de Transportes Zamorano, S.L., solicitando que se incorpore al Plan Especial de Protección la normativa contenida en la ficha R1 del plan general, con el fin de que este plan especial no dificulte el desarrollo terciario del ámbito de la plaza Doctor Serra, conforme a sus previsiones propias contenidas en el plan general.

Conforme con el criterio municipal, se estima la alegación al tratarse la plaza en cuestión de una pieza urbana autónoma que no interfiere la protección del conjunto, manteniendo así las previsiones contenidas en la ficha R1.

Sexto

EL Plan General de Valencia se aprobó por Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de diciembre de 1988.

Séptimo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 29 de julio de 2004, acordó informar favorablemente el Plan Especial de Protección del Ensanche Pla del Remei-Russafa Nord (PEP 1), supeditando la elevación al conseller para su aprobación definitiva a que el pleno de la Corporación Municipal apruebe la adenda referida a la inclusión del apartado 5 del artículo 17 de las ordenanzas y la determinación correspondiente a la estimación de la alegación de Transportes Alfonso Zamorano, S.L., con el fin de posibilitar la implantación del uso TCO-2 en el ámbito de la ficha R-l.

Con fecha 14 de enero de 2005, se emite informe por el Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial de Valencia, en el que a la vista de la documentación aportada por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia de fecha 13 de diciembre de 2004, se consideran subsanados los reparos que motivaron la supeditación del acuerdo de la Comisión Territorial, elevando propuesta de aprobación definitiva al conseller de Territorio y Vivienda.

Fundamentos de derecho

Primero

La documentación está completa y la tramitación ha sido correcta, conforme a lo previsto en los artículos 37, 38 y concordantes de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Segundo

El proyecto tiene por objeto la protección, revitalización y su propuesta parte del siguiente diagnóstico de problemas actuales:

- a) Sustitución poco ordenada de la edificación con riesgo de pérdida de la característica ambiental del conjunto. Se señala la necesidad de favorecer la rehabilitación.
- b) Proceso de cambio de uso residencial a terciario, motivado por su posición central y carácter representativo, de forma irregular y con insuficiente regulación.
- c) Incremento de flujo de tráfico y aparcamientos en vía pública, con el consiguiente deterioro ambiental de la calle en cuanto a calidad de urbanización y congestión circulatoria. Se indica en este sentido la falta de un sistema de jerarquía con el tráfico y la falta de un código de elementos y materiales de urbanización.
- d) Déficit crónico de aparcamientos.

En consecuencia con este análisis, el plan formula los siguientes objetivos:

- a) Establecer una normativa tendente a restituir la calidad y coherencia originaria del conjunto.
- b) Preferencia de la rehabilitación de edificios a la sustitución.
- c) Consideración de la manzana como unidad urbanística sujeta a ordenanza.
- d) Regulación concreta de usos compatibles.
- e) Proposición de criterios y pautas para la urbanización del viario a título indicativo y no vinculante.

Tercero

El catálogo protege un total de 281 edificios, en sus tres categorías: integral, parcial y ambiental; frente a las 252 protegidas en el plan general.

Se catalogan asimismo los siguientes espacios públicos:

- Gran Vía Marqués del Turia. -Avenida Navarro Reverter.
- Plaza de América.
- Paseo de la Alameda (tramo incluido en el ámbito PEP-1).
- Puente del Mar.
- Puente de Aragón.
- Pretiles y jardines del cauce (tramo incluido en el ámbito PEP-1).
- Como bien de relevancia local se registran los siguientes:
 - Puente del Mar.
 - Casa Ferrer, calle Cirilo Amorós, 29.
 - Iglesia Dominicos, calle Cirilo Amorós, 56.
 - Casa Corell, calle Sorní, 3.
 - Casa Dragón, calle Sorní, 4.

- Edificio, calle Jorge Juan, 3.
- Edificio, calle Grabador Esteve, 36-38.
- Edificio Plaza Cánovas, 1-2.
- Casa Chapa Marqués del Turia, 65 a 71.

Como Bien de Interés Cultural aparece el Mercado de Colón, puesto que la Plaza de Toros y la Estación del Norte están fuera del ámbito.

Cuarto

Con carácter indicativo, el proyecto contiene una propuesta de recalificación de espacios interiores de manzana y un estudio del viario. En cuanto al espacio interior de manzana se propone su recalificación, recuperando la idea del proyecto originario de Calvo, Ferreres y Arnau, en el que el 25 por 100 de la manzana se destinaba a jardines interiores. Con ese mismo espíritu el planteamiento para la mayoría de las manzanas ortogonales, consiste en destinar a 3/5 partes del patio de manzana a espacio libre y 2/5 partes a comercial, mediante intervenciones de carácter unitario. Erradicando progresivamente las construcciones actualmente existentes.

Por su parte, el estudio del viario contiene unos criterios globales de urbanización y de sección viaria que orienten los futuros proyectos de urbanización. Se distingue el viario básico, comercial y residencial, proponiendo doce secciones de calle recogidas en los planos, y la recuperación de los chaflanes como plazas vertebradoras de las vías públicas.

Como ya se indicó, estas propuestas no tienen valor normativo, sino únicamente indicativo.

Quinto

En la memoria del plan se pone de relieve el déficit crónico de aparcamientos, indicando estas dos posibles medidas:

- Instalación de aparcamiento subterráneo bajo la vía pública.
- Ejecución de aparcamiento subterráneo en las manzanas, delimitando a tal efecto unidades de ejecución y reparcelación obligatoria.

Sexto

El artículo 34 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico de la Comunidad Valenciana, dispone:

1. Los planes de ordenación previstos en la legislación urbanística que afecten a bienes inmuebles declarados de interés cultural se ajustarán a los términos de la declaración. La declaración sobrevenida a la aprobación de los planes determinará la modificación de éstos si fuera necesaria para su adaptación al contenido de la declaración.
2. La declaración de un inmueble como Bien de Interés Cultural determinará para el Excelentísimo Ayuntamiento correspondiente la obligación de aprobar provisionalmente un plan especial de protección del bien y remitirlo al órgano urbanístico competente para su aprobación definitiva, en el plazo de un año desde la publicación de la declaración, aun en el caso de que el municipio de que se trate careciere de planeamiento general. La aprobación provisional deberá contar con informe previo favorable de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia que deberá ser emitido en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se tendrá por formulado en sentido favorable. En el caso de monumentos y de jardines históricos se estará a lo dispuesto en el apartado cuarto de este artículo. Desde la óptica de la protección patrimonial, el plan cuenta con informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, en los aspectos propios de su competencia.

Séptimo

Aunque el plan parte del principio de consolidación del aprovechamiento, sus normas urbanísticas permiten en algunos edificios con protección ambiental la sobre elevación y el aumento de la profundidad edificable (artículo 17), con el fin de mejorar la regularidad formal y geométrica de algunas manzanas, así como la sistematización de áticos (artículo 18), recuperando para uso residencial los volúmenes actualmente existentes destinados a trasteros, porterías, etc. Este incremento de edificabilidad se justifica en el proyecto afirmando que contribuye a la mejor conservación general del conjunto, conforme a las previsiones de la citada ley.

Al respecto, hay que precisar que el aumento de profundidad no da lugar a nuevas viviendas, por lo que se considera irrelevante a efectos de cumplimiento de estándares urbanísticos.

Sin embargo, la construcción de plantas sobre elevadas sí que debe considerarse incremento de aprovechamiento lucrativo a los efectos de cumplir el artículo 55.3 de la LRAU, cuando exige que «toda

alteración de la ordenación establecida por un plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo del destino público deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación». El proyecto inicialmente presentado no incorpora medida compensatoria alguna para mantener el estándar dotacional, por lo que no se cumple el precepto transcrito.

Asimismo, no se justifica inicialmente la reserva mínima de aparcamiento exigida por el artículo 10 del anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV), para estas nuevas viviendas previstas.

Al respecto, el Excelentísimo Ayuntamiento aporta una adenda al plan especial en la que se propone añadir al artículo 17 un nuevo apartado 5 con el siguiente tenor literal: «Para los supuestos contemplados en el apartado 2, el Excelentísimo Ayuntamiento requerirá, previa o simultáneamente a la solicitud de licencia de obras, que el titular cumpla las siguientes condiciones:

c) 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.

d) Ceder gratuitamente al Excelentísimo 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 Excelentísimo Ayuntamiento de su equivalente en metálico, 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 (m^2),

VRB actualizado = valor de repercusión básico del respectivo polígono fiscal, medido en euros por metro cuadrado de techo (E/m^2), actualizado.

X € = importe en metálico de la compensación a ingresar al Excelentísimo 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.»

Esta solución propuesta por el Excelentísimo Ayuntamiento se considera suficiente y satisfactoria desde el punto de vista urbanístico, ya que lo prioritario para la conservación del ámbito debe ser garantizar la protección de las características generales del conjunto y la silueta paisajística, sin exigir una aplicación rigorista del Reglamento de Planeamiento que sería incompatible con la realidad patrimonial existente.

Octavo

El conseller de Territorio y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de los planes de municipios de más de 50.000 habitantes, conforme a lo establecido en el artículo 6.e del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, que aprueba el Reglamento de Organos Urbanísticos. Vistos los preceptos legales citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, de conformidad con el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia,

Resuelvo

Aprobar definitivamente el Plan Especial de Protección del Ensanche Pla del Remei-Russafa Nord (PEP-1) del municipio de Valencia. Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes, ante el conseller de Territorio y Vivienda, o, bien, recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en el artículo 13.4 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de

la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento de Organos Urbanísticos de la Generalitat, y artículos 10 y 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, a 26 de enero de 2005.- El conseller de Territorio y Vivienda, Rafael Blasco Castany.

Plan Especial de Protección EL Ensanche PEP-1 Pla del Remei-Russafa Nord

Normas urbanísticas

Índice

Capítulo I. Normas generales.

Artículo 1. Objeto y contenido.

Artículo 2. Ambito de aplicación.

Artículo 3. Deber de conservación.

Artículo 4. Catálogo de Edificios y Espacios Protegidos del Plan Especial de Protección Pla del Remei-Russafa Nord.

Artículo 5. Edificación sustitutoria y actuaciones arqueológicas.

Artículo 6. Normas generales sobre instalación de rótulos anunciadores comerciales y de señalización.

Capítulo II. Normativa de aplicación para los edificios y espacios públicos catalogados.

Normativa de aplicación para los edificios catalogados

Artículo 7. Niveles de protección y régimen normativo de los catalogados.

Artículo 8. Edificios descatalogados.

Sección 1.ª Criterios generales de intervención.

Artículo 9. Adecuación de las intervenciones.

Artículo 10. Sistemas constructivos y materiales adecuados en las fachadas.

Artículo 11. Prohibición de elementos impropios.

Artículo 12. Obras de adecuación de plantas bajas.

Sección 2.ª Obras permitidas para cada nivel de protección.

Artículo 13. Obras permitidas para el nivel de protección integral.

Artículo 14. Obras permitidas para el nivel de protección parcial.

Artículo 15. Obras permitidas para el nivel de protección ambiental.

Artículo 16. Obras permitidas para los edificios descatalogados.

Sección 3.ª Obras que implican alteración de volumen.

Artículo 17. Incremento de alturas y aumento de la profundidad edificable.

Artículo 18. Sistematización de áticos.

Artículo 19. Alineaciones y ocupación de parcela.

Artículo 20. Alcance de las obras.

Sección 4.ª Normativa de intervención para los espacios públicos protegidos.

Artículo 21. Catálogo de Espacios Públicos Protegidos.

Capítulo III. Normativa de aplicación para los entornos de los bienes de interés cultural y los bienes de relevancia local.

Artículo 22. Bienes de interés cultural y entornos de afección incluidos en el plan especial.

Artículo 23. Delimitación de los entornos de BIC comprendidos en el ámbito del plan especial.

Artículo 24. Normas particulares para el entorno de protección de los BIC.

Artículo 25. Bienes de relevancia local incluidos en el plan especial.

Artículo 26. Normativa de aplicación para los bienes de relevancia local.

Capítulo IV. Normativa de aplicación para los edificios no catalogados.

Artículo 27. Ambito de aplicación.

Artículo 28. Condiciones de la parcela.

Artículo 29. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Capítulo V. Usos.

Artículo 30. Régimen de usos.

Artículo 31. Adecuación y compatibilidad de usos.

Artículo 32. Condiciones, k), para los locales no residenciales en edificios mixtos de uso residencial.

Artículo 33. Usos en edificaciones y parcelas especialmente calificadas.

Capítulo VI. Normas de protección y mejora de la urbanización.

Artículo 34. Criterio general.

Artículo 35. Proyectos y obras de urbanización.

Artículo 36. Encintados. Artículo 37. Aceras.

Artículo 38. Calzadas.

Artículo 39. Canalizaciones para redes.

Artículo 40. Alumbrado.

Artículo 41. Mobiliario urbano.

Artículo 42. Arbolado.

Capítulo I. Normas generales.

Artículo 1. Objeto y contenido.

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

El contenido de las normas determina y ordena específicamente, dentro del ámbito del plan especial, los siguientes conceptos:

- El Catálogo de Edificios y Espacios Urbanos Protegidos.
- Las actuaciones sobre los edificios y espacios públicos catalogados.
- Las actuaciones sobre los edificios y elementos comprendidos en los entornos de los Bienes de Interés Cultural
- Los bienes de relevancia local.
- Las actuaciones sobre la edificación no protegida.
- El régimen de usos aplicable a la edificación.
- Los criterios generales de urbanización para los espacios públicos no protegidos.

Artículo 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 Alicante, Gran Vía Germanías, Gran Vía Marqués del Turia, Jacinto Benavente, Navarro Reverter y Marqués del Turia, y frentes posteriores de las parcelas recayentes a la calle Colón. Estas parcelas corresponden a la sub-zona CHP-1. Ciutat Vella, y se ven afectadas por el plan únicamente en orden a la coordinación de determinaciones de aplicación en espacios interiores de manzana. Asimismo se incluye parte de la superficie del Paseo de Alameda y del cauce del Turia.

Este ámbito forma una unitaria y continua del área incluida en la declaración de Conjunto Histórico Artístico a favor de seis zonas de Valencia (Resolución 8 de junio de 1992 de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana y de Bien de Interés Cultural de las mismas zonas, según decreto 3 de mayo de 1993.

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

Artículo 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.

Artículo 4. Catálogo 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 constituyen y generan el carácter específico del Ensanche protegido de Valencia.

2. Cada uno de los edificios y espacios públicos que forman parte del catálogo disponen 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.

Artículo 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.

Artículo 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, las presentes normas remiten 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, integral, parcial o ambiental, excepto en los términos señalados en el artículo 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. Normativa de aplicación para los edificios y espacios públicos catalogados.

Normativa de aplicación para los edificios catalogados

Artículo 7. Niveles de protección y régimen normativo de los edificios catalogados.

1. En el ámbito del presente Plan Especial de Protección del Ensanche PEP-1 se entiende por nivel de protección el estatuto normativo que se atribuye a cada espacio público o bien inmueble catalogado, en función del interés arquitectónico y patrimonial reconocido en él. Se definen los siguientes niveles de protección:

1.a. Protección ambiental.

Se asigna el nivel de protección ambiental a aquellos edificios cuyo interés no reside en su valor arquitectónico individual, sino en contribuir, por agregación, a generar el carácter general del Ensanche. Su valor fundamental es por tanto «ambiental»; son el telón de fondo, el escenario urbano donde se desarrolla el resto de edificios.

1.b. Protección parcial.

Se asigna el nivel de protección parcial a aquellos edificios que además del valor ambiental tienen valores añadidos que extienden su interés por pertenencia al conjunto hasta su interés como objeto arquitectónico independiente. Su interés es por tanto «singular».

1.c. Protección integral.

Se asigna el nivel de protección integral al reducido grupo de edificios que tienen por encima de su valor singular un lugar en la lista de hitos urbanos que sirven para dibujar la estructura de un sector de ciudad, e incluso de la ciudad misma. Por lo tanto su interés se puede considerar «monumental».

2. Además del nivel de protección atribuido a cada edificio o inmueble incluido en el presente catálogo, se especifica un régimen normativo individual para cada uno de ellos, que figura en las fichas normativas correspondientes de edificio y de manzana.

3. De lo anterior se desprende que cada edificio o bien inmueble catalogado 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, que podrá ser ordenada.

En casos justificados, el Excelentísimo Ayuntamiento o la autoridad competente podrá disponer que dicho terreno subyacente quede calificado inmediatamente como dotacional público.

Artículo 8. Edificios descatalogados.

Son edificios, incluidos en el catálogo del PGOU, pero que al realizar el Catálogo del Plan Especial, se ha considerado que no reúnen condiciones suficientes para tener asignado alguno de los niveles de protección a que se refiere el artículo anterior. Este plan propone su descatalogación aunque 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. -

Sección 1.ª

Criterios generales de intervención

Artículo 9. Adecuación de las intervenciones.

1. 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.
2. 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.
3. Se recuperarán los elementos y materiales de valor que se puedan reutilizar en especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados (atobas, ladrillos macizos, tejas), escaleras, chimeneas, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería.
4. Se fija como criterio general el mantenimiento de la altura libre entre forjados existente como parámetro de obligado cumplimiento para todas las obras admisibles y niveles de protección que se determinan en el articulado que sigue.

Artículo 10. 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 impostura 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 mínimo de 4-5 cm de espesor.

Artículo 11. 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 de éstos, siempre que haya constancia documental del mismo.

Artículo 12. Obras de adecuación de plantas bajas.

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

- a) En edificios cuyas obras admisibles sean de conservación, restauración o reforma, se prohíben las obras de acondicionamiento de locales que afecten sensiblemente a la estructura de la planta baja y que no vayan dirigidas 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 machones entre los huecos existentes, de forma que se asegure un tratamiento uniforme del conjunto de la fachada.
- d) EL plano del escarapate 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.

Sección 2.ª Obras permitidas para cada nivel de protección

Artículo 13. Obras permitidas para el nivel de protección integral.

Obras de conservación

Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es mantener y consolidar los elementos constructivos de los edificios, asegurar el funcionamiento y conservación de sus instalaciones y, en general, su seguridad, salubridad y ornato, sin pretender alterar su configuración exterior e interior.

Obras de restauración

1. Son las obras que persiguen la recuperación de la imagen original del edificio. Son de aplicación en aquellos edificios cuyo valor exige su consideración como unidad constructiva inalterable. Supone el repristino de todos y cada uno de sus componentes originales, incluyendo, tanto la eliminación de elementos impropios como en la recuperación de elementos perdidos o desaparecidos. 2. Esta protección se extiende, por tanto, a todos los elementos definitorios de su estructura arquitectónica; fachada delantera, fachada posterior, zaguán, escalera, formalización de remate y cubierta, incluyendo la distribución y acabados interiores de las viviendas o locales, que deben ser respetados en toda intervención. 3. El proyecto debe llevarse a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de los estados previos a la intervención. En el caso de que el edificio hubiera sufrido alteraciones sobre su estado original y no existieran datos fiables que posibilitaran su repristino, o que, excepcionalmente, el uso al que fuera destinado tras la intervención justificara la modificación del estado actual, las soluciones de proyecto se deberán verificar según hipótesis razonables de distribución, volumen, tratamiento de materiales, oficios, ornamentación..., en referencia a edificios coetáneos de similares características, siempre que ello no desmerezca valores protegidos ni afecte a los elementos a conservar.

Artículo 14. Obras permitidas para el nivel de protección parcial.

Además de las obras de conservación y restauración descritas en el artículo 13, en los edificios con nivel de protección parcial se permiten las siguientes obras:

Obras de reforma

Son las obras permitidas en edificios cuya protección se extiende «singularmente» a todos los elementos que definen su estructura arquitectónica, es decir, fachada principal, fachada posterior, soluciones de remate y cubierta y los elementos comunes: zaguán y escaleras. Quedan permitidas, por tanto, las obras de redistribución interior de las viviendas, conducentes a su mejora, modernización y adecuación de uso y habitabilidad. Se prevé especialmente la inclusión de instalaciones y servicios inexistentes por la edad de la edificación, debiéndose compatibilizar las nuevas aportaciones con el carácter del edificio. Respecto a los demás elementos de su estructura arquitectónica las obras deberán limitarse al repristino de lo existente. Dentro de las obras permitidas se contemplan la sistematización de áticos en caso de estar expresamente grafiado en correspondiente plano de manzana.

Artículo 15. Obras permitidas para el nivel de protección ambiental.

Además de las obras de conservación, restauración y reforma descritas en los artículos 13 y 14, en los edificios con nivel de protección ambiental se permiten las siguientes obras:

Obras de rehabilitación

1. Las obras de rehabilitación son aquellas obras de adecuación del valor de uso del edificio o sus partes, compatibles con la conservación de alguno de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica

expresamente indicados en el listado del apartado destinado a tal fin en la ficha normativa individual. Se definen tres formas de intervención:

a) La conservación del elemento, lo que supone su repristino, entendido como mantenimiento o devolución a su estado original o primigenio.

b) La reproducción, entendida como reconstrucción de un elemento formalizando éste según el modelo original. Admite dos modalidades:

- La reproducción idéntica, lo que supone la reconstrucción del elemento en forma, dimensiones, disposición, materiales, ornamentación y oficios.
- La reproducción tipológica, es decir, la reproducción conceptual en dimensiones y disposición, interpretando su formalización constructiva.

2. En cada ficha individual en el apartado «intervención permitida en los elementos definitorios de la estructura arquitectónica» se indican qué elementos se deben conservar y cual es la forma de intervención permitida. En ellas se definen los siguientes casos:

Fachadas principal y trasera: Conservación.

Se establece la obligación de mantener la fachada en su integridad como fábrica de albañilería, como sistema de composición de huecos y elementos de oficio y ornamentales (impostas, balcones, cubrepersianas, carpinterías, etc.), permitiéndose únicamente las obras de repristino o de recuperación de la imagen original. Se permite la sustitución de elementos irreparables tales como carpinterías, tomando siempre como modelo de referencia algún elemento original.

La conservación lleva implícita la eliminación de elementos no originales que deterioren la imagen del edificio, calificados específicamente en la ficha individualizada como elementos impropios, así como aquellos, que, sin constar expresamente en su ficha, contradigan la normativa general de este plan. Igualmente deben reproducirse los elementos originales desaparecidos cuando exista documentación suficiente para su correcta reproducción. La conservación no excluye la recomposición de huecos en plantas bajas, de acuerdo con la ordenanza, aún cuando no se especifique expresamente en su correspondiente ficha individualizada.

Fachadas principal y trasera: Reproducción.

La reproducción es la menos deseable de las soluciones, dado que es difícil recuperar algunos oficios y sistemas constructivos desaparecidos. No obstante la reproducción es posible si se dan alguna de las siguientes condiciones: el estado de conservación del edificio hace imposible rehabilitarlo manteniendo la integridad constructiva de la fachada; o el sistema constructivo y el lenguaje arquitectónico del edificio hacen viable su reproducción.

No obstante, si se permite la reproducción, se exigirá un levantamiento previo a su demolición que permita el conocimiento exacto de la fachada existente, aportando información fotográfica, alzados a escala mínima 1:100 y detalles constructivos a escala 1:20. Se entiende que la reproducción supone realizar moldes de los elementos decorativos, mantener los espesores de los muros, especialmente en las soluciones constructivas de muros de carga, y respetar los despieces y secciones de las carpinterías.

c) Conservación del zaguán.

Establece la obligación de mantener el zaguán en su integridad, con todos sus elementos originales, ornamentos, acabados, carpinterías, acabado externo del ascensor, etc., permitiéndose únicamente obras de repristino. En el caso de que el edificio no contase con ascensor la inclusión de éste se hará fuera de dicho volumen.

d) Reproducción tipológica del zaguán.

Es obligatorio mantener el zaguán en disposición, volumen, dimensiones y sistema de conexión con otros elementos como escalera, ascensor e interior de manzana si lo hubiera. Se permite interpretar libremente su formalización constructiva.

En el caso de que el edificio no contase con ascensor, la inclusión de éste se hará fuera de dicho volumen.

e) Conservación de la escalera.

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

Se permite aquellas obras en cubierta que garanticen la mejora en iluminación y ventilación de la escalera.

En el caso de que el edificio no contase con ascensor, la inclusión de éste se hará fuera de dicho volumen, no ocupando nunca los huecos originalmente pensados para la iluminación y ventilación, inherentes a la tipología de la escalera.

f) Reproducción tipológica de la escalera.

Es obligatorio mantener el tipo de escalera, considerado éste en su organización en tramos, existencia de hueco central, tipo de iluminación y ventilación, dimensiones, disposición respecto al cuerpo edificado, sistema de barandilla, etc. Se permite interpretar libremente su formalización constructiva.

En el caso de que el edificio no contase con ascensor la inclusión de éste se hará fuera de dicho volumen, no ocupando nunca los huecos originalmente pensados para la iluminación y ventilación inherentes a la tipología de la escalera.

g) Conservación del ascensor.

Es obligatorio mantener el habitáculo del ascensor como se diseñó originalmente, pudiendo adaptarse sus "mecanismos a normativas actuales.

h) Agrupación de zaguán y escalera en una intervención simultánea y conjunta sobre dos edificios contiguos.

En los casos de dos edificios contiguos, en los que concurre, por un lado, que cada uno de ellos responda al esquema organizativo de una vivienda por planta, y por otro, que se acometan sobre ellos simultánea y conjuntamente obras de rehabilitación integral, tal como se definen en el artículo 18.2 de estas normas, se permite agrupar los sistemas de acceso y escaleras, de modo que resulte un único zaguán y una única escalera. Estos deben cumplir con lo indicado en los apartados e), d), e), y f) anteriores, según se trate de conservación o reproducción tipológica.

Artículo 16. Obras permitidas para los edificios descatalogados.

Además de todas las anteriores, en los edificios que constan como no protegidos en las fichas del plan especial, se permiten las obras de:

Obras de sustitución referenciada

1. Se permite la sustitución de aquellos edificios que estando incluidos previamente en el catálogo del PGOU se excluyen en la redacción del presente plan especial.

La sustitución de edificios está indicada en los siguientes casos:

a) Edificios descatalogados en cuyo lugar se considera que la inserción y la adecuación al entorno pueden lograrse mediante edificación de nueva planta.

b) Edificios valorados por su pertenencia a un conjunto tipológicamente unitario, en los que se entiende positiva su sustitución reglada por la ordenanza general sin pérdida del valor ambiental de conjunto.

2. La sustitución se realizará con aplicación de la ordenanza general de este plan especial.

3. Cuando así se especifique en la ficha individualizada, la sustitución deberá además estar referenciada a algún parámetro compositivo, altura de planta baja, altura de cornisa, dimensiones, etc., de algún edificio protegido cercano o del mismo edificio sustituido.

4. Con carácter general se deberán seguir los siguientes criterios:

a) Las plantas bajas serán objeto de un tratamiento plano y fachada ordenada de acuerdo con los ritmos compositivos de los cuerpos superiores con expresión clara y precisa de los huecos y macizos que la componen, conforme a la aplicación de un criterio unitario, que debe inspirar y quedar definido en el correspondiente proyecto. No se admitirán fachadas incompletas sin una definición precisa del tratamiento de la planta baja.

b) Con el objeto de garantizar la coherencia entre las plantas bajas y el resto del edificio, así como entre éste y los edificios protegidos del entorno, deberán justificarse los siguientes aspectos:

Relación hueco/muro.

Líneas y ritmos verticales compositivos.

c) Tamaño y proporción ancho-alto de los huecos.

d) Materiales de fachada, tanto los constructivos como los accesorios y ornamentales.

Para la disposición y dimensionado de los huecos, la colocación de remates, impostas, etc., si lo hubiera, se tendrá en cuenta la de las

edificaciones que forman parte del mismo paramento de manzana, en la calle a la que recaiga el edificio de que se trate.

d) El tratamiento de fachada en los portales y locales comerciales será congruente con los mismos criterios.

e) Documentación que se requiere para la autorización de estas obras:

Fotografía de fachada o fachadas.

Id. anterior incluyendo el entorno.

c) Plano con los alzados de las fachadas del edificio y sus adyacentes a escala 1:100.

d) Plano del anteproyecto-propuesta, con la documentación gráfica suficiente que permita interpretar su adecuación al entorno.

Sección 3.ª

Obras que implican alteración de volumen

Artículo 17. Incremento de alturas y aumento de la profundidad edificable.

1. Este tipo de obras sólo se permitirán en edificios con nivel de protección ambiental.

2. Contemplan casos de sobreelevación 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.

3. En ningún caso el aumento de la profundidad edificable supondrá el aumento del número de viviendas por planta existente en la configuración previa a la intervención.

4. Las fichas normativas de manzana recogen definidas 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 (impostas, balcones, cubreperisanas, 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. Asimismo, cuando la protección del edificio exija su mantenimiento, la ventilación o iluminación del hueco central de la escalera adoptará la solución existente respetando su tipología tal como se describe en el artículo 16.2.f.

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 que se puedan considerar como proyecto unitario, la aprobación efectiva de dicho incremento de volumen será posible cuando se aborde de manera simultánea la ejecución de las obras de todo el conjunto de edificios que forman el referido proyecto unitario.

Artículo 18. Sistematización de áticos.

Se permite la sistematización de áticos y la recuperación para uso residencial de volúmenes edificados de planta única, siempre que existieran previamente a la intervención sobre el edificio, utilizadas como viviendas de portero, trasteros, etc., por encima de la altura de cornisa que, sin perjuicio de las definiciones que se prescriben en la ficha normativa de manzana, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) 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 4 metros respecto de la alineación exterior.

c) La altura libre máxima resultante será igual o menor a 2,50 metros.

d) La distancia entre la cara inferior del forjado de la última planta del edificio y la cara interior del forjado generado por la intervención será igual o menor que 3,20 metros.

- e) La cubierta generada será plana y horizontal o inclinada con una pendiente máxima del 15 por 100.
- f) Se admiten elementos emergentes por encima de esta cubierta.
- g) La adecuación a las normas de habitabilidad y la instalación o actualización de los servicios que se requieran se preverá de modo compatible con el carácter del edificio.

Artículo 19. Alineaciones y ocupación de parcela.

1. El tipo de edificación constitutivo de este catálogo está compuesto por un cuerpo de edificación principal, recayente 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 grafiada en todos los planos del plan especial.

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

2. Las alineaciones exteriores son coincidentes con las existentes en la actualidad. 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 rehabilitación», definidas en el artículo 13, estén expresamente permitidas en las correspondientes fichas de manzana.

3. En los casos que el plan permite expresamente un incremento de profundidad edificable en relación con la alineación existente, aplicando éste a dos edificios contiguos, la materialización de dicho incremento sólo podrá llevarse a cabo cuando se acometan obras de rehabilitación integral simultáneamente para los dos edificios contiguos, tal como se definen en el artículo 18 de las presentes normas. La traza existente del cuerpo principal se convertirá en alineación interior obligatoria en el caso de que se realicen obras admisibles de conservación, restauración y/o reforma artículos precedentes.

4. El resto de parcela, no ocupado por la edificación principal, está exenta de protección, y sometida al régimen urbanístico que para la edificación de interior de manzana se definen en el capítulo IV, artículo 25 de estas normas urbanísticas. Su número de plantas autorizado queda grafiado en el plano normativo correspondiente. Las consideraciones contenidas en el párrafo anterior deben considerarse con carácter general y sin perjuicio de que a criterio de los técnicos municipales se considere de interés cualquier edificación auxiliar de los edificios contenidos en el plan especial.

Artículo 20. Alcance de las obras.

1. Las obras admisibles descritas en los artículos 11 y 12 «Obras de restauración» y «Obras de reforma», pueden abordarse alternativamente según dos modos de intervención:

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. 2. Las obras descritas en el artículo 13 «Obras de rehabilitación», «Sustitución referenciada» y «Obras que implican alteración de volumen», sólo pueden acometerse en el modo de intervención integral, es decir, teniendo por objeto la restauración o rehabilitación general del edificio. Cualquiera de estas últimas obras incluirá necesariamente las obras de adecuación de plantas bajas descritas en el artículo 10.

Sección 4.ª

Normativa de intervención para los espacios públicos protegidos

Artículo 21. Catálogo de Espacios Públicos Protegidos.

El plan define los siguientes espacios públicos protegidos:

- Gran Vía Marqués del Turia.
- Avenida Navarro Reverter.
- Plaza de América.
- Paseo de la Alameda (sin delimitación PEP-1).
- Puente del Mar.
- Puente de Aragón.
- Pretiles y jardines del cauce del Turia (sin delimitación PEP-1).

Delimitados en sus correspondientes fichas normativas. El nivel de protección que se les asigna es el nivel de protección parcial.

Toda intervención en dichos espacios públicos debe respetar y conservar los elementos de arbolado, conjuntos escultóricos, 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 generadores de su valor como espacio urbano protegido:

Gran Vía Marqués de Turia: 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.

Avenida Navarro Reverter: Toda intervención deberá respetar las dimensiones y disposición de su sección viaria general, es decir, su composición en una bandeja central de tráfico rodado y dos vías laterales conteniendo el tráfico peatonal y, eventualmente, tráfico de servicio.

Plaza de América: Toda intervención deberá respetar su composición geométrica, es decir, se deberá tener en cuenta la generación axial del espacio a partir del nodo situado en el arranque del Puente del Mar, permitiendo las visuales de las calles Serrano Morales, Cirilo Amorós y Sorní, así como el encuentro con la avenida de Navarro Reverter. Del mismo modo se deberá tener en cuenta el arco que describen las fachadas recayentes a dicha plaza.

Paseo de la Alameda (s/ delimitación PEP-1): Toda intervención deberá respetar las dimensiones y disposición de su sección general, que comprende el paseo central de 30 m de anchura, dos bandejas o andenes laterales y una vía de servicio en su lado norte. Se protege especialmente toda especie arbórea cuyo perímetro de tronco medido a 1 metro del suelo supere los 60 cm.

Puente del Mar: 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 bandeja o tablero del puente. Los soportes del alumbrado público.

Puente de Aragón: Toda intervención deberá respetar el puente en su integridad, únicamente se permitirán obras de mantenimiento. Se exceptúan de lo anterior los siguientes elementos:

- Aceras.
- Calzada.
- Mediana.

Pretilos y jardines del cauce del Turia (s/ delimitación PEP-1): Toda intervención deberá respetar la sección geométrica del vaso y los elementos y fábricas de cantería con los que están construidos los muros de contención y los pretilos.

Capítulo III. Normativa de aplicación para los entornos de los bienes de interés cultural y los bienes de relevancia local.

Artículo 22. Bienes de interés cultural y entornos de afección incluidos en el plan especial.

En el área objeto de ordenación por el presente plan especial se encuentra incluido el siguiente Bien de Interés Cultural:

- Mercado de Colón BIC incoado. Resolución: 28 de agosto de 1983. «Boletín Oficial del Estado» de 1 de octubre de 1983.

Asimismo se incluyen parte del entorno de afección de los siguientes BIC:
- Plaza de Toros BIC Declarado Decreto 2.431/1983, de 13 de julio, «Boletín Oficial del Estado» de 13 de septiembre de 1983.

- Estación del Norte BIC Declarado Real Decreto 1.925/1983, de 25 de mayo, «Boletín Oficial del Estado» de 12 de julio de 1983. Su tutela corresponde a la Dirección General de Patrimonio Artístico en cumplimiento de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano 4/1998, de 11 de junio, y se atenderán a las competencias, definición y redelimitación concertada según lo dispuesto en las cláusulas 10, 11 y 12 de Convenio Marco de Colaboración entre la Generalitat Valenciana y el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia para el

Desarrollo y Ejecución del Planeamiento Urbanístico del Conjunto Histórico de la Ciudad (Resolución 20 de octubre de 1994. Secretaría General de la Administración Pública).

No obstante el plan especial contempla determinaciones relativas a estas áreas para ser incluidas en el documento base a que se refiere la cláusula 11 del referido convenio.

Artículo 23. Delimitación de los entornos de BIC comprendidos en el ámbito del plan especial.

Anexo a este documento figura la delimitación de los entornos de BIC a que se refiere el artículo anterior, con señalamiento de los inmuebles y espacios públicos que comprende cada uno de ellos. La incorporación de los citados inmuebles y espacios públicos al entorno del BIC obedece a los criterios de vinculación espacial y visual que los inmuebles y espacios públicos guardan con el BIC, referidos en el artículo 39, apartados 3 a) y b) de la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural Valenciano, que se concretan en los siguientes:

Criterio primero: Inmuebles que limitan con la parcela ocupada por el monumento o jardín histórico 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 monumento o jardín histórico.

Criterio tercero: Elementos de viario y espacios públicos que pese a no estar en contacto directo con el monumento o jardín histórico, desde ellos se produce la contemplación de éste.

Criterio cuarto: Inmuebles que recaen a elementos de viario y espacios públicos delimitados según los apartados 2.º y 3.º anteriores, que inciden en la contemplación del monumento o jardín histórico.

Criterio quinto: Inmuebles que recaen a elementos de viario y espacios públicos delimitados según los apartados 2.º y 3.º 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 afección del monumento o jardín histórico pero que por razones que se justificarán en cada caso se incluyen en el mismo por cuanto que determinadas intervenciones en ellos podrían afectar a las condiciones de contemplación del monumento o jardín histórico o alterar el carácter arquitectónico o paisajístico de la zona.

Artículo 24. Normas particulares para el entorno de protección de los BIC.

Los edificios y espacios públicos contenidos en los entornos de los BIC 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 BIC de que se trate, las actuaciones sobre estos edificios y espacios públicos requerirán autorización administrativa de la Conselleria de Cultura Educación y Ciencia con carácter previo a la obtención de la preceptiva licencia municipal. En particular estarán sujetas a dicha autorización administrativa las actuaciones o intervenciones sobre inmuebles y espacios públicos del entorno de BIC incluidas en la clasificación siguiente:

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

1. Se entienden incluidas 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 con el monumento o jardín histórico 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 Conselleria 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 monumento o jardín histórico:

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 pretenden 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 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 monumento o jardín histórico (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.

C. Intervenciones que no afectan ni perturban las condiciones de conservación y percepción del monumento:

Cualquiera en bienes inmuebles, viario o espacios públicos, no enumerada en los artículos anteriores se entenderá que ni afecta a las condiciones de percepción del monumento o jardín histórico ni al carácter arquitectónico y paisajístico de la zona, ni perturba la contemplación de éste.

Artículo 25. Bienes de relevancia local incluidos en el plan especial.

Entre los bienes catalogados en el presente plan especial -edificios, elementos de urbanización e infraestructuras o espacios públicos-, se determina una serie de ellos que, sin tener valores arquitectónicos 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:

Edificios:

Cirilo Amorós, 56 (Iglesia de los PP Dominicos)
Sorní, 4 (Casa del Dragón)
Jorge Juan, 3
G.V. Marqués del Turia, 65 al 71
Grabador Esteve, 36, 38 (Casas Chapa)
Plaza C. del Castillo 1, 2
Cirilo Amorós, 29 (Casa Ferrer)
Sorní, 3 (Casa Corell)

Elemento del espacio público:

Puente del Mar

La incorporación del Puente del Mar como Bien de Relevancia Local se señala también en la sección IV, artículo 21, de la presentes normas urbanísticas.

Artículo 26. Normativa de aplicación para los bienes de relevancia local.

Todos los bienes de relevancia local incluidos en el Catálogo del Plan Especial, tienen un nivel de protección integral. Se considera que con el cumplimiento de la normativa específica para dicho nivel de protección se protege suficientemente su carácter. Asimismo, no se considera necesario establecer ningún entorno de protección vinculado a los BRL.

En los proyectos de intervención en bienes de relevancia local será de aplicación lo dispuesto en el artículo 35.3 de la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural Valenciano.

Capítulo IV. Normativa de aplicación para los edificios no catalogados.

Artículo 27. Ambito 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 las 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.

Artículo 28. Condiciones de la parcela.

Las condiciones de la parcela para los edificios no catalogados serán las siguientes: 8 m como mínimo para cada linde 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 lindes laterales formen un ángulo superior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

Artículo 29. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Altura de cornisa máxima y número de plantas.

La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano normativo número 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:

Número de alturas	Altura de cornisa en m
III	14,40
IV	17,60
V	20,80
VI	24,00
VII	27,20
VIII	30,40

b) EL número de plantas, incluida la baja, sobre rasante que se señala en el párrafo 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 párrafo anterior para el número de plantas grafiado en correspondiente plano normativo número 5, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de plantas señaladas artículo 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 comisa 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 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 construyesen 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 con una pendiente máxima del 15 por 100. Ninguna construcción o cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de cubierta, con la excepción de los señaladas en el artículo 5.46, ap. 4, de las 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 otras 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 :venos 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 entreplantas 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 señale 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 faldones 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 tratamiento diáfano.
- Las 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 90 cm. Si el alero procede de una cubierta inclinada podrá alcanzar un vuelo máximo de 110 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 tendrán un máximo de 15 cm, dimensión que se extenderá desde el frente hacia la fachada al menos en el 50 por 100 de su longitud de vuelo.

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

Cuando los miradores se presentan como un cuerpo volado exento lateralmente, la parte de superficie exterior no acristalada 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 esta última.

El mirador podrá integrarse lateralmente con balcones, cumpliendo las limitaciones de anchura dispuestas en el apartado 12. En este caso, podrá utilizar para implementar la parte no acristalada del mirador el mismo material de revestimiento o cerramiento del antepecho del balcón.

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 dispondrán, en su caso, de sistemas de oscurecimiento interior de huecos distintos 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 con 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 con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- 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 60 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 que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 50 por 100 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. 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.

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.

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.

Capítulo V. Usos.

Artículo 30. Régimen de usos.

1. Ambito 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 plurifamiliar (Rpf).

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:

Cementerio (Dce).

Infraestructuras excepto (Din. 5): servicios centrales de telecomunicaciones (Din).

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.

Artículo 31. Adecuación y compatibilidad de usos.

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

a) Almacenes compatibles con la vivienda (Alm.1).

Sólo 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 la vivienda (Ind.1).

Sólo 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.a).

- 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, entendiéndose 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, entendiéndose como tal aquel en el todas 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 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 (Tof.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.

i) Actividades recreativas (Tre).

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 semisótano 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.

Artículo 32. 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 por 100 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 aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

Artículo 33. Usos en edificaciones y parcelas especialmente calificadas.

1. En las parcelas calificadas como sistemas generales por el plan general, se mantienen los usos asignados como GSP.

2. Sin perjuicio de la normativa específica que pueda dictarse en su día para otros edificios calificados como BIC, se propone la siguiente normativa de usos para el antiguo Mercado de Colón:

2.1. El uso asignado al antiguo Mercado de Colón, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, es el de sistema local de servicios públicos (S.P.).

2.2. Se prohíben expresamente lo siguientes usos:

a) Residencial (R).

b) Terciarios:

- Edificios y locales comerciales (Tco.2 y Tco.3).

- Hotelero (Tho).

e) Edificios y locales industriales (Ind).

d) Almacenes (Alm.1.c, Alm.2, y Alm.3).

e) Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: cementerio (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e infraestructuras (Din), salvo Din.5.

f) Aparcamiento (Par 1.c: Al aire libre sobre superficie libre de parcela; Par. 1.d: En edificio de uso exclusivo, y Par.2: Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías).

Se prohíben, asimismo, los incluidos en el «Catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos», de la Ley 4/2003, de 26 de febrero, de la Generalitat Valenciana, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, que se reflejan a continuación:

Espectáculos cinematográficos.

1.3. Espectáculos taurinos.

1.4. Espectáculos circenses.

2.2. Actividades taurinas.

2.3. Actividades deportivas.

2.6.1. Actividades recreativas y de azar. Casinos de juego.

2.6.2. Actividades recreativas y de azar. Salas de bingo.

2.6.5. Actividades recreativas y de azar. Salones de juego

2.7.1. Actividades de ocio y entretenimiento. Salas de fiesta.

2.7.2. Actividades de ocio y entretenimiento. Discotecas.

2.7.6. Actividades de ocio y entretenimiento. De exhibiciones especiales en las que queda prohibido la entrada a menores de 18 años cuando las actuaciones en directo, o la exhibición de películas de vídeo, sean de carácter sexual.

3. Exhibición de animales.

4.1. Festejos y celebraciones populares. Bous al carrer.

3. Usos permitidos.

Se permiten cualesquiera otros usos, no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso asignado.

Capítulo V. Normas de protección y mejora de la urbanización.

Artículo 34. Criterio general.

1.a especificidad del espacio urbano incluido en el ámbito del ensanche exige la aplicación de criterios sobre las características formales y de uso con el objeto de obtener la cualificación homogénea del espacio público. Su relación se establece en el «Anejo sobre la sistematización de la red viaria», que forma parte de la documentación del plan.

Artículo 35. Proyectos y obras de urbanización.

Las obras de urbanización en el ámbito del plan especial deberán ser objeto de los correspondientes proyectos para cuya redacción se tendrán en cuenta, sin perjuicio de lo establecido en el anejo a que se refiere el artículo anterior, las directrices contenidas en los artículos que siguen.

Artículo 36. Encintados.

Se dispondrán, obligatoriamente, en los siguientes casos:

a) Formación de bordillos de aceras.

b) Cambios de materiales en la pavimentación.

c) Formación de encuentros entre pavimentos y elementos de implemento de calzadas y aceras como alcorques, rampas, arranque o pie de fachadas y otros.

2. Los bordillos de esquina serán unitarios cortados a plantilla y sin encuentros resueltos a inglete.

3. El material para las piezas de encintado, bordillos y rigolas será la piedra natural.

Artículo 37. Aceras.

El trazado será paralelo al paramento del edificio y la altura respecto del de terminación del pavimento de la calzada no menor de 4 cm y hasta un máximo de 15 cm. Dispondrán de una pendiente transversal no inferior al 2 por 100.

Los pavimentos serán continuos de aglomerado asfáltico, discontinuos de baldosas de cemento hidráulicas o de pasta, o losas de piedra natural con un mínimo de 15 cm en cualquiera de sus dimensiones y espesor no menor de 4 cm.

Artículo 38. Calzadas.

Para la formación de los pavimentos en las calzadas se utilizarán adoquines basálticos o porfídicos, losas de piedras naturales, aglomerado asfáltico continuo sobre firme de hormigón y losetas asfálticas o de hormigón.

El pavimento de la calzada estará limitado por encintados de piedra natural.

Artículo 39. Canalizaciones para redes.

Con el fin de garantizar el buen uso de los pavimentos y acabados superficiales de la calle se establece la obligatoriedad de enterrar los nuevos tendidos y se propone el soterramiento de los existentes previo a la autorización de la construcción de instalaciones nuevas o para el mantenimiento, ampliación o mejora y actualización de las existentes.

La canalización enterrada de las redes se considera requisito imprescindible para recuperar el decoro de la escena urbana eliminando grapeados en las fachadas de los edificios.

Las redes soterradas deberán ser registrables en orden a evitar la rotura de los pavimentos para los tendidos, acometidas y mantenimiento general.

Los registros se dispondrán concertados con los pavimentos y la regularidad de sus alineaciones y serán de fundición dúctil.

Artículo 40. Alumbrado.

La disposición de los elementos de soporte o mobiliario de alumbrado deberá ser objeto de proyecto normalizado coherente con los contenidos de protección y de homogeneidad presentes en el plan especial.

La red deberá discurrir enterrada y paralela a la de servicio eléctrico en canalización registrable bajo la acera. El paso de la línea enterrada al exterior se resolverá mediante conductos en la pared, registro o protección en tubo de acero hasta el brazo sujeto a pared de fachada, evitando grapeados en las fachadas, introducción de elementos impropios, etc.

La intensidad de iluminación será de 15 lux como mínimo y de uniformidad (relación entre mínimo y máximo) inferior a 0,3.

Artículo 41. Mobiliario urbano.

La instalación de elementos de mobiliario urbano seguirá las especificaciones del correspondiente proyecto cuya armonización se procurará mediante la elaboración de un catálogo normalizado de tipos y soluciones constructivas.

Su emplazamiento respetará la lógica de distribución de las diferentes secciones de calles contenidas en el anejo que se menciona en el artículo 34.

Se planteará desde la justificación estricta de las necesidades funcionales y de uso de los elementos y según criterios de racionalidad de diseño que evitarán formas y lenguajes artificiosos contrarios a la neutralidad y moderación que exige la integración y adaptación a las dimensiones y escala del espacio urbano del Ensanche.

Artículo 42. Arbolado.

La sistematización del arbolado atendiendo a las dimensiones de las aceras, situación respecto del encuentro de calles, chaflanes, cruces peatonales, aparcamientos, etc., se contiene en el anejo referido en el artículo 21.

Se propone completar la implantación de árboles en la totalidad de la red viaria del sector con las misma referencia a los esquemas de secciones viarias que se menciona en el párrafo anterior.