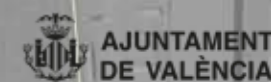




PLAN ESPECIAL DE CASES DE BÀRCENA  
VERSIÓN PARA INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS

LIBRO II. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

DOCUMENTO 6 . NORMATIVA URBANÍSTICA





LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS	Documento 1	MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
	Documento 2	PERSPECTIVA DE GÉNERO
	Documento 3	VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
	Documento 4	PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO
LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA	Documento 5	PLANOS DE ORDENACIÓN
	Documento 6	NORMATIVA URBANÍSTICA
	Documento 7	FICHAS DE GESTIÓN
LIBRO III	Documento 8	CATÁLOGO DE PROTECCIONES
LIBRO IV	Documento 9	ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



**LIBRO I**  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONES

**LIBRO II**  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

**LIBRO III**  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONES

**LIBRO IV**  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA

**INDICE**

**TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES ..... 206**

**Capítulo 1.- Disposiciones Generales ..... 206**

Artículo 01. Ámbito y objeto .....206

Artículo 02. Alcance .....206

Artículo 03. Documentación del plan .....206

Artículo 04. Interpretación del plan .....206

Artículo 05. Régimen competencial .....206

**Capítulo 2.- Incidencia sobre la edificación existente..... 207**

Artículo 06. Incidencia sobre la edificación existente .....207

Artículo 07. Régimen de rehabilitación o edificación forzosa .....207

Artículo 08. Obligación de edificación sustitutoria .....207

**Capítulo 3.- Desarrollo y ejecución del plan ..... 207**

Artículo 09. Iniciativa en la formulación de propuestas .....207

Artículo 10. Estudios de Detalle.....207

Artículo 11. Actuaciones de Dotación.....207

Artículo 12. Complejos Inmobiliarios .....207

**TÍTULO SEGUNDO. NIVELES DE ORDENACIÓN ..... 208**

**Capítulo 1.- Disposiciones de la Ordenación Estructural..... 208**

Artículo 14. Delimitación y caracterización de la infraestructura verde .....208

Artículo 15. Zonas de ordenación estructural.....208

Artículo 16. Red primaria de dotaciones .....208

**Capítulo 2.- Disposiciones de la Ordenación Pormenorizada ..... 208**

Artículo 17. Infraestructura verde pormenorizada.....208

Artículo 18. Red secundaria de dotaciones .....208

Artículo 19. Subzonas de ordenación pormenorizada .....209

Artículo 20. Actuaciones integradas y actuaciones aisladas .....209

Artículo 21. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo .....209

**TÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ..... 209**

Artículo 22. Objeto del catálogo .....209

Artículo 23. Documentación .....209

Artículo 24. Composición del Catálogo.....209

Artículo 25. Alcance de la protección .....209

Artículo 26. Aprovechamiento de la parcela vinculada a inmuebles catalogados.....210

Artículo 27. Componentes principales de un edificio catalogado.....210

Artículo 28. Elementos impropios .....210

Artículo 29. Niveles de protección.....211

Artículo 30. Valoración de componentes y definición de las actuaciones.....211

Artículo 31. Criterios generales para la actuación en edificios protegidos.....212

Artículo 32. Patrimonio arqueológico .....212

Artículo 33. Régimen de actuaciones.....213

**TÍTULO CUARTO. PAISAJE URBANO ..... 213**

**Capítulo 1.- Medidas de protección del espacio público ..... 213**

Artículo 34. Jerarquía viaria .....213

Artículo 35. Tratamiento del espacio público.....213

Artículo 36. Instalaciones y servicios urbanos .....214

**Capítulo 2. Medidas de protección del espacio edificado ..... 214**

Artículo 37. Borde Urbano .....214

Artículo 38. Conservación de elementos visibles.....214

Artículo 39. Tratamiento del patrimonio construido .....214

**Capítulo 3. Control de la publicidad exterior ..... 215**

Artículo 40. Disposiciones generales en Núcleo Histórico .....215

Artículo 41. Publicidad en el espacio público .....215

Artículo 42. Publicidad en el patrimonio edificado .....215

**TÍTULO QUINTO. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.. 215**

**Capítulo 1. Núcleo Histórico de Cases de Bàrcena (NH)..... 215**

Artículo 43. Ámbito .....215

Artículo 44. Intervenciones admisibles .....215

Artículo 45. Usos.....216

Artículo 46. Condiciones de la parcela .....216

Artículo 47. Condiciones de volumen y forma de la edificación.....216

Artículo 48. Composición y tratamiento de fachadas .....217

Artículo 49. Dotación de aparcamientos .....217

**Capítulo 2. Ensanche Pobles (ENS-POB)..... 217**

Artículo 50. Ámbito .....217

Artículo 51. Usos.....217

Artículo 52. Condiciones de la Parcela y la Edificación .....218

**Capítulo 3. Cases de Poble (CP) ..... 218**

Artículo 53. Ámbito .....218

Artículo 54. Usos.....218

Artículo 55. Condiciones de la parcela .....219

Artículo 56. Condiciones de volumen y forma de la edificación.....219

Artículo 57. Condiciones Funcionales de la Edificación.....221

Artículo 58. Dotación de aparcamientos .....221

**Capítulo 4. Terciario Baja Densidad (TER-4) ..... 221**

Artículo 59. Ámbito .....221

Artículo 60. Usos.....221

Artículo 61. Condiciones de la Parcela y la Edificación .....221

**TÍTULO SEXTO. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA RED SECUNDARIA DE DOTACIONES. 221**

Artículo 62. Tipos y categorías de Red Secundaria .....221

Artículo 63. Régimen general de la red secundaria.....221





Artículo 64. Red viaria .....	221
Artículo 65. Espacios libres .....	221
Artículo 66. Equipamientos.....	221
<b>ANEXO 1. LISTADO MODIFICACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PG88 .....</b>	<b>222</b>
<b>ANEXO 2. TABLAS DE EQUIVALENCIA CALIFICACIONES URBANÍSTICAS.....</b>	<b>223</b>

**LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS**

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONES
**LIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA**

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

**LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONES**
**LIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA**


LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONESLIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONESLIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA**TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES****Capítulo 1.- Disposiciones Generales****Artículo 01. Ámbito y objeto**

1. El ámbito del plan lo constituye la pedanía de Cases de Bàrcena.
2. El objetivo es el establecimiento de una estrategia de mejora de la calidad urbana, revisando la ordenación pormenorizada y dando cobertura a las intervenciones de regeneración urbana contenidas en los planes de actuación.

**Artículo 02. Alcance**

1. El Plan revisa en su ámbito la ordenación establecida por el Plan General de València.
2. En todo lo no previsto expresamente en este Plan Especial, resultará de aplicación subsidiaria lo establecido en el Plan General y en las modificaciones aprobadas con posterioridad que se relacionan en el Anexo de estas Normas. En particular, resultarán de aplicación subsidiaria el Título Quinto, Ordenanzas Generales de la Edificación, y el Título Séptimo, Clasificación de los Usos, de sus normas urbanísticas, salvo en los aspectos que se complementen o se revisen en este Plan.
3. Con carácter general, no se contemplan aspectos regulados por legislaciones sectoriales, y cuando se hace referencia a normativas concretas deben entenderse también referidas a las que en el futuro las sustituyan.

**Artículo 03. Documentación del plan**

Integran el Plan Especial de Cases de Bàrcena, los siguientes documentos:

1. Documentos relativos a la evaluación ambiental y territorial estratégica
  - a. Borrador del Plan
  - b. Documento inicial estratégico
  - c. Resolución dictada en el procedimiento de Evaluación Ambiental
2. Documentos relativos a la participación pública
  - a. Plan de participación pública
  - b. Documento de síntesis de la participación ciudadana
3. Documentos sin eficacia normativa
  - a. Documentación informativa
  - b. Memoria descriptiva y justificativa
  - c. Memoria del Catálogo

- d. Estudio de Integración Paisajística
  - e. Estudio de viabilidad económica
  - f. Memora de sostenibilidad económica
  - g. Informe de Impacto de Género
4. Documentos con eficacia normativa
    - a. Normativa urbanística
    - b. Fichas de zona
    - c. Fichas del Catálogo
    - d. Planos de ordenación
  5. Documento de Homologación a la Normativa vigente.

**Artículo 04. Interpretación del plan**

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Valencia, que deberá pronunciarse una vez emitidos los informes técnicos o jurídicos que resulten necesarios.
2. En caso de producirse discrepancia o contradicción entre los documentos integrantes del Plan, se analizarán los antecedentes para determinar su origen y la eventual existencia de un error. De persistir la contradicción, se resolverá atendiendo a los siguientes criterios:
  - a. Los documentos normativos prevalecen sobre los documentos no normativos. Los documentos no normativos pueden servir para ratificar y apoyar las determinaciones normativas, pero no para contradecirlas o corregirlas.
  - b. Las Ordenanzas gráficas prevalecen en sus determinaciones sobre cualquier otra disposición del Plan.
  - c. En caso de discrepancia entre planos se estará al que tenga una escala de mayor precisión o detalle.
  - d. En el caso de contradicción entre la documentación escrita o gráfica, prevalecerán los planos cuando sean determinaciones gráficas y las normas cuando sean determinaciones jurídicas.
  - e. En todo caso, prevalecerán siempre los criterios de mayor compatibilidad, mayores dotaciones públicas y mayor protección ambiental.
3. En el presente documento del plan, toda mención o cita al Plan General de Valencia de 1988 se entenderá referida a éste plan o cualquier otro plan o norma de igual o superior rango que le sustituya.

**Artículo 05. Régimen competencial**

A partir de la entrada en vigor del Plan, la competencia para la autorización de actos de uso y edificación y la aprobación de proyectos de urbanización que afecten al NHT de Bàrcena, será del Ayuntamiento, sin que sea preceptiva la emisión de informe previo por la administración



competente en materia de patrimonio cultural, salvo en los supuestos previstos en las normas de protección relativas al Área de Vigilancia Arqueológica.

## **Capítulo 2.- Incidencia sobre la edificación existente**

### **Artículo 06. Incidencia sobre la edificación existente**

1. Se consideran fuera de ordenación aquellas edificaciones que ocupen el viario público o los espacios libres previstos en el plan. En estas edificaciones se permitirán exclusivamente obras de conservación que sirvan para asegurarles las condiciones exigibles de seguridad, accesibilidad, habitabilidad y salubridad necesarias. No se permitirán cambios de uso.
2. En los edificios existentes que no se adapten a las determinaciones del Plan por causas diferentes a las que se refiere el apartado anterior, no les resultarán de aplicación las previsiones del Plan hasta el momento de su sustitución o reedificación. Hasta tanto se produzca la mencionada sustitución, en estos edificios se admitirán obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe su inadecuación al planeamiento vigente.

### **Artículo 07. Régimen de rehabilitación o edificación forzosa**

1. Procederá declarar el incumplimiento del deber de conservación o en su caso edificación, y consiguiente sujeción al régimen de rehabilitación o edificación forzosa los inmuebles incluidos en el NHT que se encuentren en las siguientes situaciones:
  - a. Los inmuebles sobre los que se incumpla la obligación de efectuar obras de conservación y rehabilitación derivada de orden individualizada en los términos previstos por la normativa urbanística.
  - b. Los inmuebles catalogados que se encuentren en situación legal de ruina, en tanto el propietario no inicie las actuaciones tendentes a la rehabilitación de dicho inmueble.
  - c. Aquellos solares que no hayan sido edificados en el plazo de 2 años contados desde la entrada en vigor de estas normas.
2. El régimen de rehabilitación o edificación forzosa comporta, para los inmuebles sujetos a él, su declaración de utilidad pública y de la necesidad de su ocupación a efectos expropiatorios.
3. La declaración del régimen de rehabilitación o edificación forzosa comportará la inscripción del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, la comunicación al registro de la propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca y demás efectos establecidos en la normativa urbanística vigente.
4. Para la tramitación y los efectos de dicho procedimiento se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística vigente.

### **Artículo 08. Obligación de edificación sustitutoria**

El Ayuntamiento no otorgará licencia de derribo para los edificios incluidos en el NHT si el interesado no solicita, simultáneamente, licencia de edificación, aportando a tal efecto Proyecto Básico de Edificación que permita evaluar la adecuación de la edificación proyectada a los valores del entorno.

## **Capítulo 3.- Desarrollo y ejecución del plan**

### **Artículo 09. Iniciativa en la formulación de propuestas**

1. Tanto la administración pública como los particulares podrán formular propuestas para el desarrollo del plan en los términos previstos en la legislación vigente.
2. Su ejecución se realizará mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística vigente.

### **Artículo 10. Estudios de Detalle**

1. Se permite la formulación de Estudios de Detalle solo en aquellas zonas de ordenación en las que se prevea expresamente y con las condiciones que en ellas se establezca.

### **Artículo 11. Actuaciones de Dotación**

1. Las actuaciones de dotación son actuaciones aisladas dónde el plan les otorga un incremento de aprovechamiento para la obtención de suelos dotacionales, en el ámbito del suelo urbanizado, y que precisan:
  - a. Identificar las parcelas edificables a las que se les atribuye el incremento de aprovechamiento.
  - b. Identificar las parcelas dotacionales derivadas de estos incrementos.
  - c. Modalidad para la obtención de las dotaciones públicas vinculadas a las parcelas edificables que podrá ser:
    - i. Por transferencia de aprovechamiento
    - ii. Mediante compensación económica sustitutoria
    - iii. Mediante reservas de aprovechamiento
    - iv. Mediante la constitución de complejo inmobiliario.

### **Artículo 12. Complejos Inmobiliarios**

1. El plan prevé, en condiciones de compatibilidad con el suelo dotacional, la constitución de complejos inmobiliarios mediante la formulación de Convenio Urbanístico, debiendo asumir las siguientes determinaciones:
  - a. Justificación de la compatibilidad social entre el uso dotacio-

## LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECIONES

## LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

## LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES

## LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONESLIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONESLIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA

- nal y el uso privativo que se establezca.
- b. Justificación de la compatibilidad funcional referente a la estructura portante del edificio y las instalaciones y servicios arquitectónicos correspondientes al uso dotacional y al uso privativo que se establezca.
  - c. Decisión del uso concreto y pormenorizado a atribuir a la dotación pública a integrar en el complejo inmobiliario.
  - d. Localización concreta de la dotación pública en el complejo inmobiliario (ubicación en planta y ocupación en la misma), así como su adopción de construcción completa (llave en mano) o de su construcción parcial y, como mínimo de la parte correspondiente a su estructura portante junto a la conexión general a los servicios y el cierre provisional de las fachadas, construcción a terminar posteriormente y a su cargo por la Administración que finalmente resulte titular de la dotación pública.
  - e. Formulación, en su caso, del Informe de sostenibilidad económica y, en todo caso, de la Memoria de viabilidad económica.

**TÍTULO SEGUNDO. NIVELES DE ORDENACIÓN****Artículo 13. Niveles de ordenación**

1. El Plan incluye dentro de la ordenación estructural las siguientes determinaciones:
  - a. Delimitación y caracterización de la infraestructura verde a escala municipal.
  - b. Delimitación de las zonas de ordenación estructural.
  - c. Red primaria de dotaciones
  - d. Catálogo estructural
2. La ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones de planeamiento que no se incluyen en la ordenación estructural, detalladas en el art. 35 de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante LOTUP).

**Capítulo 1.- Disposiciones de la Ordenación Estructural****Artículo 14. Delimitación y caracterización de la infraestructura verde**

1. El Plan incluye, dentro de ámbito del área funcional, como Infraestructura verde urbana de carácter estructural el Núcleo Histórico Tradicional y el trazado de la vía Augusta, grafiado en los planos de Infraestructura Verde de la Ordenación Estructural.
2. Las normas de protección que garantizarán su función en el sistema de la infraestructura verde de la ciudad serán las que se deriven del presente Plan.

**Artículo 15. Zonas de ordenación estructural**

1. El Plan delimita dos zonas de ordenación estructural:
  - a. Zona Urbanizada Núcleo Histórico (ZUR-NH). Corresponde al ámbito estricto del Núcleo Histórico Tradicional de Cases de Bàrcena (NHT).
  - b. Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE). Corresponde al resto de la superficie de suelo incluido en el ámbito del Plan.
2. La Zona Urbanizada Núcleo Histórico se distingue como zona diferenciada con la finalidad de proporcionarle una ordenación adecuada que preserve sus características morfológicas tradicionales y las actividades que contribuyen a revitalizarlo. Su uso mayoritario y, por tanto, dominante, es el residencial (R).
3. El restante ámbito del Plan Especial se corresponde con la Zona Urbanizada Residencial, dónde su uso mayoritario es el residencial (R).

**Artículo 16. Red primaria de dotaciones**

1. En el Área Funcional de Cases de Bàrcena se identifica como red primaria incluida en el ámbito del Plan:
  - a. Red viaria (PRV) integrada por la CV-3004, antigua carretera Barcelona, que atraviesa de norte a sur todo el ámbito.
2. El régimen urbanístico será el correspondiente al de los Sistemas Generales definido en Capítulo décimo del Título sexto del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 1988.

**Capítulo 2.- Disposiciones de la Ordenación Pormenorizada****Artículo 17. Infraestructura verde pormenorizada**

1. El Plan incluye como Infraestructura verde urbana de carácter pormenorizada los espacios que se grafían en su documentación gráfica.
2. Las normas protectoras que garantizarán su función serán las que se deriven de estas normas.

**Artículo 18. Red secundaria de dotaciones**

1. Las categorías de la red secundaria de dotaciones previstas son las siguientes:
  - a. Red Secundaria de comunicaciones (SCVT)
  - b. Aparcamiento (SCA)
  - c. Espacios Libres (SEL)
  - d. Dotacional Múltiple (SQM)
  - e. Dotacional Asistencial-Religioso (SQS-R)
2. Las reservas dotacionales de titularidad privada se señalan con un asterisco (\*) situado a continuación de las siglas.





### Artículo 19. Subzonas de ordenación pormenorizada

El Plan establece las siguientes subzonas de ordenación pormenorizada, cuya delimitación gráfica se señala en el plano O.4 Subzonas de Ordenación Pormenorizada:

1. Núcleo Histórico (NH)
2. Cases de Poble (CP)
3. Ensanche Poble (ENS-POB)
4. Terciario de Baja Densidad (TER-4)

### Artículo 20. Actuaciones integradas y actuaciones aisladas

1. El plan delimita actuaciones de renovación y regeneración urbana, con delimitación grafiada en los planos de ordenación del presente plan y cuya ejecución deberá realizarse mediante actuaciones integradas. Los parámetros urbanísticos y de gestión vendrán definidos en las fichas anexas a estas Normas.
2. El resto del ámbito del Plan es susceptible de ejecutarse mediante actuaciones aisladas. Sin perjuicio de ello, podrán delimitarse a posteriori ámbitos para ejecutar mediante programas de actuaciones aisladas.

### Artículo 21. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo

1. El Plan delimita en las actuaciones de renovación y regeneración urbana las áreas de reparto y establece los aprovechamientos tipo correspondientes.
2. Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas, formarán un área de reparto junto con el ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar. En este caso, el aprovechamiento tipo coincidirá con el subjetivo.

## TÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

### Artículo 22. Objeto del catálogo

El objeto del Catálogo de protecciones integrado en del Plan Especial de Cases de Bàrcena es garantizar la preservación de aquellos bienes muebles e inmuebles de valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico o etnológico, existentes en el ámbito del Plan que se consideran representativos de la historia y la cultura valenciana, bien de manera individualizada o bien por su contribución al acrecentamiento de los valores del NHT de Casas de Bàrcena.

### Artículo 23. Documentación

El Catálogo está compuesto por los siguientes documentos:

1. Documentos sin eficacia normativa
  - a. Memoria Justificativa
2. Documentos con eficacia normativa:
  - a. Normas de protección pormenorizadas del patrimonio cultural (incluidas en estas Normas)
  - b. Fichas individualizadas del cada elemento
  - c. Fichas de las tipologías de referencia
  - d. Plano de emplazamiento de todos los elementos catalogados

### Artículo 24. Composición del Catálogo

El Catálogo consta de dos partes:

1. Catálogo estructural
 

Integra los Bienes pertenecientes al Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano que se relacionan a continuación:

  - BRL-Núcleo histórico tradicional de Cases de Bàrcena, algunas de cuyas determinaciones son objeto de revisión en el presente documento
  - BRL-Monumento de Interés Local: Ermita del Pilar
  - BRL-Monumento de Interés Local: Alquería
  - BRL-Monumento de Interés Local: Barraca de ceba
  - BRL-Espacio etnológico de interés local: Panel cerámico de la Inmaculada en casa de Don Ángel
2. Catálogo Pormenorizado
 

Integra el resto de inmuebles cuya catalogación se propone con normas adaptadas a la legislación vigente.

### Artículo 25. Alcance de la protección

1. La protección que se deriva del Catálogo alcanza a las características generales del inmueble, salvo en aquellos elementos considerados como impropios, y dirige las intervenciones que les afecten hacia su mayor adaptación a las características morfológicas, tipológicas y formales de los tipos edificatorios de referencia a los que se les adscribe, todo ello, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.
2. La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra el edificio, por lo que no se admite la segregación o la agregación parcelaria. Las fichas del catálogo detallan, en su caso, las excepciones a esta regla general, para las cuales quedan preservados los valores patrimoniales del NHT.
3. Se admite la agregación funcional de inmuebles catalogados con otros inmuebles colindantes igualmente catalogados, siempre que el proyecto de intervención prevea la recuperación de los valores

#### LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONES

#### LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

#### LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES

#### LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONESLIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONESLIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA

patrimoniales de todos ellos y resuelva su reconocimiento independiente, atendiendo a su protección individualizada.

4. Del mismo modo, se admite la agregación funcional de inmuebles catalogados con un inmueble existente o con un inmueble de nueva planta que se edifique en parcela colindante, siempre que el proyecto de intervención prevea la recuperación de los valores patrimoniales del edificio protegido y resuelva su integración formal con el edificio existente o con el de nueva planta.
5. No podrá autorizarse el derribo de los edificios que se adscriban al nivel de protección integral, ni de aquellas partes o elemento del resto de los inmuebles que tengan valor material y que deban conservarse de acuerdo con lo establecido en su ficha de protección, salvo en los supuestos previstos en estas normas.
6. Con carácter general, no siendo necesario que en las fichas del catálogo se especifique, se priorizará, en caso de controversia, las obras –con la menor afección posible y materiales adecuados- necesarias para la eliminación de barreras arquitectónicas en los edificios catalogados, frente a la estricta conservación del elemento que pudiera resultar protegido, para posibilitar un itinerario accesible y la instalación de ascensor, facilitando con ello que los edificios, en especial los residenciales, puedan seguir habitados.

**Artículo 26. Aprovechamiento de la parcela vinculada a inmuebles catalogados**

1. Salvo excepciones previstas en la ficha del catálogo, en los inmuebles catalogados no se podrá incrementar el aprovechamiento existente en la parcela, ni alterar los parámetros esenciales de la edificación construida, aunque podrá admitirse la posibilidad de reedificación de aquellas partes o elementos cuyo valor material no exija su conservación, si ello redundaría en la mejor adaptación del inmueble a los parámetros morfológicos, tipológicos y formales de la tipología de referencia a la que se adscribe.
2. El número máximo de plantas y la altura de cornisa coincidirán con las actualmente existentes, salvo los supuestos expresamente previstos en la ficha individualizada.
3. En las obras de rehabilitación podrán autorizarse la utilización de los espacios bajo cubierta, siempre que esto no suponga la alteración de su configuración volumétrica y formal.

**Artículo 27. Componentes principales de un edificio catalogado**

1. A los efectos de estas normas, se considerarán componentes principales de un edificio catalogado aquellas partes o características del mismo que tienen funciones reconocibles y diferenciadas, presentan una cierta homogeneidad en cuanto sus valores y sustentan la valoración patrimonial que se concreta en la ficha individualizada.
2. El catálogo identifica como componentes principales los siguientes:
  - a. La parcela
    - Morfología: Se trata de la superficie y geometría de la parcela.

- Ocupación: Se trata de la disposición en la parcela de la edificación y de los espacios libres.
- Patio o espacio libre: Se trata del espacio de la parcela sin edificar, sin que tengan esta consideración los patinillos de luces o ventilación.

## b. Edificación

## i. Cuerpo edificatorio principal

Se trata del cuerpo edificatorio de mayor importancia, dispuesto en el frente de la parcela que da a espacio público y que alberga el uso principal del inmueble.

- La fachada principal: Se trata de la fachada recayente a espacio público.
- La composición: Se trata de la disposición y forma de los huecos, la proporción macizos y huecos, la jerarquización o repetición de plantas o niveles, etc...
- Otros elementos: Se refiere a elementos o características que contribuyen a la definición de los valores culturales que se reconocen en el inmueble, como carpinterías y oscurecimientos, revestimientos, motivos decorativos, balcones, barandillas, rejas o elementos similares.

- Fachada secundaria: Se trata de las fachadas recayentes a patios o espacios libres de la parcela o de las fachadas posteriores del edificio principal.

- Cubiertas: Se trata tanto de su morfología como de la solución constructiva y los materiales y acabados que presenta.

- Sistema estructural: Se trata de los elementos que componen la estructura portante de la edificación, las soluciones constructivas y los materiales utilizados.

- Organización interior: Se trata de la configuración espacial y funcional del inmueble, como la disposición de locales y viviendas, la ubicación de los accesos desde espacios públicos, la ubicación y forma de la escalera y de otros elementos de comunicación vertical.

## ii. Cuerpos edificatorios secundarios

Se trata de aquellos volúmenes edificatorios que existen en la parte posterior de la parcela, que generalmente albergan usos secundarios o auxiliares al uso principal.

**Artículo 28. Elementos impropios**

1. Son los elementos identificados como impropios en las fichas de protección, por no ajustarse a los parámetros morfológicos, tipológicos o formales de los tipos de referencia a los que se adscribe el



inmueble.

2. En cualquier caso, se considerarán impropios las instalaciones vistas, como cableados, aparatos de aire acondicionado o depósitos que resulten visibles desde espacios públicos y los elementos publicitarios que no se adapten a estas normas

#### Artículo 29. Niveles de protección

1. A los efectos de las presentes normas, el nivel de protección general es el indicador de referencia respecto del valor patrimonial de los bienes catalogados, contemplados de forma integrada y en su conjunto.
2. El catálogo distingue los siguientes niveles de protección general:
  - a. Se asigna el nivel de protección general integral cuando los valores apreciados se presenten en el elemento o conjunto catalogado de manera generalizada, esto es, cuando la mayoría de sus componentes principales posean un carácter material y tengan interés de cara a su conservación. Podrán existir también componentes de interés que tengan carácter ambiental o tipológico pero, en cualquier caso, los componentes irrelevantes o impropios serán minoría.
  - b. Se asigna el nivel de protección general parcial cuando los valores apreciados sean de carácter material, se presenten sólo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado y tengan interés de cara a su conservación, pudiendo existir componentes principales de interés ambiental o tipológico, así como irrelevantes o impropios.
  - c. Se asigna el nivel de protección general ambiental cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino alguna de las características morfológicas del inmueble que a su vez forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público. En este caso, alguno de los componentes principales de interés patrimonial deberá tener carácter ambiental, podrán existir componentes principales de interés de carácter ambiental y ninguno de ellos tendrá carácter material. Por otro lado, podrán existir componentes irrelevantes o impropios.
  - d. Se asigna el nivel de protección general tipológico cuando lo que se pretende conservar son algunas características tipológicas del elemento o conjunto, tales como un tipo de parcelación, la utilización de determinadas técnicas constructivas, la localización de los patios de luces, un programa funcional arquetípico, etc. En este caso, alguno de los componentes principales de interés patrimonial deberá tener carácter tipológico y ninguno de ellos carácter material o ambiental. En todo caso, los componentes materiales del inmueble habrán sido valora-

dos como irrelevantes o impropios.

#### Artículo 30. Valoración de componentes y definición de las actuaciones

1. Las fichas de protección definen el conjunto de actuaciones que será posible o necesario llevar a cabo sobre cada componente principal del bien protegido, de acuerdo con su valoración, carácter y estado de conservación.
  - a. La valoración del componente puede ser a conservar, irrelevante o impropio.
  - b. El carácter componente principal puede ser material, ambiental o tipológico.
  - c. El estado de conservación de cada componente se define de acuerdo con las siguientes categorías: buen estado, aceptable, deficiente y mal estado.
2. Las actuaciones en estos componentes pueden ser:
  - a. Mantenimiento: Las actuaciones deben limitarse a la mera conservación de lo existente.
  - b. Restauración: Las actuaciones deben dirigirse a que la totalidad del componente afectado recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.
  - c. Acondicionamiento: Cuando en uno o varios componentes principales del inmueble deban realizarse cambios en su aspecto o funcionalidad para aminorar el impacto sobre otros componentes, que se pretenden conservar.
  - d. Rehabilitación: En el caso de que se lleven a cabo actuaciones de acondicionamiento para puesta en uso del inmueble o desarrollo en el mismo de nuevos usos incorporando, o no, operaciones de conservación, restauración y recuperación de usos antiguos.
  - e. Eliminación, demolición o derribo: Lo que se pretende es hacer desaparecer el componente afectado por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.
3. La determinación de las actuaciones se realiza de acuerdo con los siguientes criterios:
  - a. Componentes a conservar
    - Si se encuentran en buen estado, las actuaciones serán, preferiblemente, de mantenimiento.
    - Si el estado es aceptable, primará la rehabilitación.
    - Si el estado es deficiente o malo, las actuaciones serán, fundamentalmente, de restauración.
  - b. Componentes valorados como irrelevantes
    - Si al bien catalogado se le ha asignado un nivel de protección general integral, en los componentes que se encuen-

#### LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECIONES

#### LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

#### LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES

#### LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONESLIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONESLIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA

tren en estado deficiente o en mal estado las actuaciones serán, preferiblemente, de acondicionamiento.

- En el resto de los casos la previsión de actuaciones puede obviarse.

## c. Componentes valorados como impropios

- Si al bien catalogado se le ha asignado un nivel de protección general integral y los componentes valorados como impropios se encuentran en estado deficiente o en mal estado, las actuaciones sobre éstos serán, obligatoriamente, de eliminación.
- Si al bien catalogado se le ha asignado un nivel de protección general integral y el estado de los componentes impropios es aceptable o bueno, las actuaciones a proponer podrán ser de acondicionamiento, aunque dirigidas a amornar el impacto sobre los componentes que se mantienen, rehabilitan o restauran.
- En el resto de los casos se optará libremente por las actuaciones que se estimen más convenientes por su incidencia sobre los componentes a conservar.

4. Del mismo modo, en las fichas se consigna la importancia de las actuaciones (importancia alta, media y baja), así como si son urgentes o no.

**Artículo 31. Criterios generales para la actuación en edificios protegidos**

1. Las intervenciones que afecten a edificios protegidos deberán estar dirigidas al mantenimiento o al acrecentamiento de las características morfológicas, tipológicas y formales de los tipos edificatorios de referencia a los que se les adscribe.
2. En los componentes principales cuya valoración sea a conservar con carácter material, se admitirán únicamente actuaciones de mantenimiento, rehabilitación o restauración, salvo excepciones debidamente justificadas que tendrán que ser valoradas por la Comisión Municipal de Patrimonio. Deberán conservarse y mantenerse los materiales y técnicas originales, salvo que no sea técnicamente posible, en cuyo caso, podrán admitirse otras soluciones que resulten coherentes con los valores a preservar.
3. En los componentes o características principales cuya valoración sea a conservar, pero con carácter ambiental o tipológico, intentará primarse las actuaciones de rehabilitación frente a las de sustitución. En cualquier caso, se estará a las siguientes condiciones:

- a. Las actuaciones que afecten a la cubierta del edificio principal deberán mantener las características volumétricas, los elementos de acabado y, en su caso, la configuración del alero, salvo las excepciones previstas en la ficha de protección.

- b. Las actuaciones que afecten al sistema estructural intentarán

mantener los materiales y técnicas tradicionales, aunque se admite la utilización de materiales y técnicas actuales que resulten compatibles con los valores a preservar. En cualquier caso, se deberán mantener la posición de los forjados en relación con la fachada, salvo excepciones debidamente justificadas que deberán ser valoradas por la Comisión Municipal de Patrimonio.

- c. Las actuaciones que afecten a la escalera del inmueble podrán adaptarla a las determinaciones de la normativa vigente, intentando reproducir, en la medida de lo posible, su disposición en la planta del edificio, el número y posición de los tramos y rellanos y el sistema constructivo. Se admitirá la modificación de su configuración, cuando ello redunde en la mejora de la accesibilidad en el inmueble, y en particular, cuando la actuación tenga como objetivo la instalación de ascensor.

4. Salvo las excepciones previstas en las fichas de protección, la tabiquería o particiones interiores se consideran sin interés patrimonial, por lo que podrán alterarse o eliminarse.
5. No se admitirá la ubicación de instalaciones que puedan ser percibidos desde espacios públicos, ni la creación de nuevos cuerpos edificatorios para resolver el acceso a cubierta, instalación de ascensor o similares, salvo que existieran antes de la intervención.
6. Las actuaciones en edificios protegidos estarán exentas de la exigencia de reserva de aparcamiento. Caso de que se proponga, se admitirá siempre que no afecte a los valores del inmueble que deben conservarse. Del mismo modo, estarán exentas de toda exigencia técnica incompatible con la permanencia de los valores patrimoniales del inmueble protegido.

**Artículo 32. Patrimonio arqueológico**

1. Forman parte del patrimonio arqueológico valenciano los bienes inmuebles, objetos, vestigios y cualesquiera otras señales de manifestaciones humanas que tengan los valores propios del patrimonio cultural y cuyo conocimiento requiera la aplicación de métodos arqueológicos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo las aguas y hayan sido o no extraídos. También forman parte del patrimonio arqueológico los elementos geológicos relacionados con la historia del ser humano, sus orígenes y antecedentes.
2. Por aplicación directa de la legislación en materia de patrimonio cultural, el Núcleo histórico de Cases de Bàrcena constituye un área de vigilancia arqueológica.
3. Integrará el Área de Vigilancia Arqueológica de Cases de Bàrcena el trazado de la antigua Vía Augusta a su paso por casas de Bàrcena, atendiendo a la consideración como yacimiento arqueológico de las calzadas romanas.
4. Asimismo se considera ÁVA, el subsuelo de los bienes inmuebles de



relevancia local de carácter individual y los ámbitos comprendidos por los espacios públicos colindantes de los monumentos de interés local situados en áreas urbanas.

### Artículo 33. Régimen de actuaciones

1. Toda las actuaciones arqueológicas a que se refiere el artículo 59 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano deberán ser autorizada expresamente por la Conselleria competente en materia de cultura.
2. No se otorgarán licencias municipales para excavaciones o remociones de tierra con fines arqueológicos o paleontológicos, sin haberse acreditado previamente la autorización a que se refiere el apartado primero de este artículo. El otorgamiento de la licencia se comunicará a la Conselleria competente en materia de cultura simultáneamente a su notificación al interesado.
3. De conformidad con lo establecido en el artículo 19.2 del Decreto 107/2017, de 28 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de regulación de las actuaciones arqueológicas en la Comunitat Valenciana, para la realización de obras u otro tipo de intervenciones o actividades, públicas o privadas, que impliquen movimiento de tierras en el AVA, no será necesaria la aportación del estudio previo a que se refería el 62.1 de la Ley 4/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano.
4. La supervisión de las intervenciones arqueológicas corresponderá a la Sección de Arqueología Municipal, sin perjuicio de las competencias que correspondan a la Conselleria competente en materia de cultura.
5. En el ámbito del AVA, los Servicios Municipales que tramiten proyectos de obra pública que afecten al subsuelo o al inmueble de valor arqueológico, solicitarán informe a la Sección de Arqueología Municipal con carácter previo a la autorización de la concelleria competente en materia de cultura.

## TÍTULO CUARTO. PAISAJE URBANO

### Capítulo 1.- Medidas de protección del espacio público

#### Artículo 34. Jerarquía viaria

1. En el ámbito del Plan Especial, según los planos de ordenación correspondientes, el trazado de la "Vía Augusta" que coincide con el viario estructural, se tratará en los tramos indicados a ser posible, configurando una plataforma única, que priorice la circulación y estancia peatonal en la mayor parte de su superficie, permitiendo el tráfico rodado preferiblemente en la parte central de su sección. Su diseño también buscará conectar peatonalmente con los espacios libres que se ordenan a lo largo de su recorrido, incorporando

arbolado y favoreciendo el disfrute del entorno de Huerta, con posibles elementos de descanso u otros que permitan su uso recreativo y de estancia, además de su uso como viario de tránsito rodado pacificado.

2. En el ámbito delimitado como Núcleo Histórico el uso peatonal de los espacios públicos será prioritario, teniendo en cuenta las determinaciones del apartado anterior en lo que afecta a la "Vía Augusta".
3. Las zonas de aparcamiento de los vehículos motorizados se delimitan en los planos correspondientes, con el objeto de evitar la posible invasión de automóviles en la sección del viario principal.
4. El trazado de los carriles reservados al tránsito de bicicletas, se integrará principalmente en el diseño de la sección de la "Vía Augusta", para conectar con el entorno agrario, las poblaciones colindantes y especialmente con la ciudad de València.

#### Artículo 35. Tratamiento del espacio público

1. El diseño de los espacios públicos se ajustará a los principios de seguridad de utilización y accesibilidad universal, respetando en todo caso la normativa vigente en esta materia.
2. Se evitará la creación de puntos oscuros o poco visibles en el espacio público y se potenciarán los espacios multifuncionales y hábiles para el uso de todo tipo de personas y colectivos, aplicando los principios de perspectiva de género al diseño de la ciudad.
3. En los proyectos de urbanización dentro del ámbito del Núcleo Histórico, se utilizarán materiales adecuados y acordes con la escena urbana que se pretende recuperar.
4. El mobiliario urbano, así como los elementos lúdicos o de cualquier otro tipo que deban disponerse en el espacio público, deberán integrarse en la estética del ámbito, sin que ello signifique renunciar al diseño contemporáneo.
5. La plantación de especies vegetales quedará limitada a aquellos lugares en los que el espacio disponible permita su colocación en condiciones adecuadas. En todo caso, se evitará ocultar los elementos protegidos o de interés y se primará su localización para ocultación de los elementos impropios o que desvirtúen la escena urbana que se pretende recuperar.
6. Se admite la utilización de plantaciones vegetales en jardineras, maceteros o terreras de materiales adecuados. En todo caso, en el ámbito del Núcleo Histórico, estos elementos serán acordes con el mobiliario urbano del entorno.
7. Los espacios libres que constituyen el espacio de transición entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable, o aquellos que delimiten el borde urbano, tendrán un diseño integrador que permita disfrutar de los recursos paisajísticos de interés ambiental, visual y cultural recogidos en el Estudio de Integración paisajística que les afectan.

### LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECIONES

### LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

### LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES

### LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONESLIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONESLIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA**Artículo 36. Instalaciones y servicios urbanos**

1. En el Núcleo Histórico se prohíben los cableados aéreos o en fachada, así como los aparatos de climatización, las instalaciones de producción o aprovechamiento de la energía solar, las antenas de telecomunicación, las salidas de humos o cualquier otro aparato, artilugio, máquina o mecanismo impropio que resulte perceptible desde la vía pública, salvo que reciban un tratamiento de mimetización adecuado o sean objeto de un diseño específico tal que los haga imperceptibles o que contribuya a la mejora la calidad del paisaje urbano. En el resto del ámbito se estará a lo dispuesto en la norma que lo regule.
2. En general, las instalaciones urbanas se canalizarán bajo rasante de forma registrable, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas. Excepcionalmente en caso de ser ineludible, se preverán soluciones de diseño no lesivo a la estética urbana, tendentes a la ocultación, tales como regatas, canaletas o elementos que no distorsionen la composición general.
3. Los armarios y casetas de instalaciones que deban situarse sobre rasante en el ámbito del Núcleo Histórico, se integrarán en la escena urbana, evitándose en lo posible su localización aislada y mimetizándose convenientemente. En todo caso, se mantendrán en adecuado estado de conservación y en ningún caso afectarán a elementos protegidos o a su percepción.
4. Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares que tengan que instalarse en el ámbito del Núcleo Histórico, se situarán en lugares no visibles desde el espacio público, en puntos que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto, adoptarán formas y colores que los mimeticen en el entorno o serán dotadas de dispositivos que permitan su mimetización. En el resto del ámbito se estará a lo dispuesto en su ordenanza específica.
5. El alumbrado del espacio público en el ámbito del Núcleo Histórico se realizará mediante elementos e iluminación apropiados al ambiente urbano que se pretende recuperar. En todo caso, la instalación de alumbrado será coherente con los valores patrimoniales del entorno, pondrá en valor los recursos paisajísticos y ambientales y proporcionará una iluminación adecuada bajo criterios de eficiencia energética, sostenibilidad y reducción de la contaminación lumínica.

**Capítulo 2. Medidas de protección del espacio edificado****Artículo 37. Borde Urbano**

1. Los usos que se establezcan en el borde urbano no dañaran la percepción del paisaje, prohibiéndose específicamente vallas publicitarias, acopio incontrolado de materiales o almacenamiento de contenedores. Podrá generarse vegetación donde pueda ser necesaria la integración mediante este recurso para usos permitidos en

condiciones adecuadas.

2. Los paramentos de edificación de borde urbano que vuelquen configurando fachada directa a la Huerta, tendrán un tratamiento adecuado con el entorno agrario protegido, con materiales, colores y acabados de calidad, acordes con el paisaje rural y las edificaciones del entorno.

**Artículo 38. Conservación de elementos visibles**

1. En general no se permite la ausencia de tratamiento de acabado en fachadas, medianeras, muros de cierre o vallados o el mantenimiento de los mismos o de los espacios públicos o privados en deficientes condiciones de salubridad, seguridad, ornato público y decoro.
2. El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación, reforma o adecentamiento, incluso no planificadas, en los siguientes casos:
  - a. Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación, por haberse modificado el uso de un predio colindante a espacio libre o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto. Los paramentos visibles desde la vía pública deberán tratarse como fachadas y, en caso de que resulte posible, se podrá exigir la apertura de vanos o balcones, así como su adecentamiento o decoración.
  - b. Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios que se encuentren en estado de abandono, presenten una conservación deficiente y afecten a la vía pública o sean visibles desde la misma, para los que se exigirá su adecentamiento, limpieza o plantación, según sea el caso.
  - c. Muros y cierres visibles desde la Huerta, por su mal estado de conservación, su tratamiento se considere inapropiado o perjudique el paisaje urbano y/o rural protegido.

**Artículo 39. Tratamiento del patrimonio construido**

1. La colocación de toldos, marquesinas, aleros o cualquier otro elemento que sobresalga del plano de fachada, se ajustará estrictamente a las condiciones estéticas requeridas para los edificios y serán objeto de previa autorización municipal.
2. Las nuevas edificaciones, y las que sean objeto de reforma o rehabilitación en el ámbito del Núcleo Histórico, respetarán el aspecto, cromatismo y materiales característicos del entorno en todas las partes visibles desde el espacio público.
3. Queda prohibida la colocación de rótulos y carteles publicitarios, conducciones aparentes y elementos impropios en las fachadas y cubiertas de los edificios protegidos, así como todos aquellos elementos que menoscaben o impidan su adecuada apreciación o contemplación. En los edificios no catalogados se podrán disponer



siempre que se cumplan las condiciones establecidas para ello en el Capítulo siguiente.

4. Se cuidará especialmente el tratamiento de las edificaciones que componen la fachada a la Huerta, utilizando para ello materiales adecuados y adaptando su tipología a la zona de ordenación urbanística en la que se encuentra, teniendo en cuenta las especificaciones hechas para el borde urbano.
5. Se favorecerá el especial tratamiento de medianeras que mejore la calidad de la escena urbana, y en concreto los jardines verticales.

### **Capítulo 3. Control de la publicidad exterior**

#### **Artículo 40. Disposiciones generales en Núcleo Histórico**

En general, no estarán permitidos anuncios publicitarios, las pintadas y carteles, fuera de los espacios previstos para ello, y en concreto:

1. La fijación directa de carteles sobre edificios, muros, tapias y vallas, estén o no catalogados.
2. La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados y en isletas de tránsito.
3. La fijación o la pintura exterior de publicidad en las medianeras de la edificación, que deteriore la escena urbana, aunque fuera circunstancialmente.

#### **Artículo 41. Publicidad en el espacio público**

1. La publicidad exterior en el espacio público incluido en el ámbito del Plan, se permite en los siguientes supuestos:
  - a. La publicidad que se derive de la celebración de actividades cívicas, culturales, ferias o eventos festivos, siempre que se dé de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado, durante el tiempo que dure el acontecimiento.
  - b. La publicidad que se inserte en mobiliario urbano de titularidad o concesión pública, siempre no se afecten las visuales hacia los bienes catalogados, así como la fijación de elementos publicitarios con fines electorales o para realización de actividades municipales.
2. Los elementos de información o señalética relacionados con el tráfico o el transporte público se diseñarán y ubicarán de manera que se integren adecuadamente en el entorno cuya imagen urbana que se pretende poner en valor

#### **Artículo 42. Publicidad en el patrimonio edificado**

1. No se admitirán sobre las edificaciones incluidas en el ámbito del Núcleo Histórico anuncios publicitarios, ni la colocación de placas de identificación personal o comercial, fuera de lo establecido en

los apartados siguientes.

2. No se considerará publicidad los indicadores y la rotulación de establecimientos identificativos de las marcas corporativas y de la actividad que en ellos se desarrolle. No obstante, a fin de garantizar su integración armónica en el paisaje, su colocación se sujeta a las siguientes condiciones:
  - a. Que no oculten ningún elemento de interés ornamental o característico de la composición de la fachada.
  - b. Que se adecúen a las condiciones ambientales del entorno, sin modificar sus condiciones de percepción.
3. Tampoco se considerará publicidad los carteles propios de identificación de las obras en ejecución, que deberán en todo caso ajustarse a las condiciones establecidas por el Ayuntamiento al efecto.
4. En los edificios catalogados podrá permitirse la colocación de placas conmemorativas que honren el edificio o lo describan, así como rótulos que tengan por objeto difundir el carácter histórico artístico del edificio o las actividades culturales o de restauración que en el mismo se realicen.
5. En los inmuebles declarados Bienes de relevancia Local (BRL) se estará a lo dispuesto en la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural valenciano y específicamente el Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.

## **TÍTULO QUINTO. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

### **Capítulo 1. Núcleo Histórico de Cases de Bàrcena (NH)**

#### **Artículo 43. Ámbito**

La Subzona de Núcleo Histórico de Cases de Bàrcena comprende el ámbito patrimonial NHT\_BRL y queda grafiada con el título NH en el plano OP.02 Subzonas de Ordenación Pormenorizada.

#### **Artículo 44. Intervenciones admisibles**

Las intervenciones a realizar en las edificaciones no catalogadas en esta zona serán preferentemente de conservación y rehabilitación. No obstante, podrán realizarse obras de nueva planta que deberán ser coherentes con los valores de los edificios catalogados que se encuentren en sus proximidades y adoptar los patrones morfológicos y formales de las fichas de las tipologías de referencia a las que estén adscritos.

En cualquier caso, estas intervenciones deberán adaptarse a las condiciones que se derivan en los artículos siguientes.

### LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECIONES

### LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

### LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES

### LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONESLIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONESLIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA**Artículo 45. Usos**

1. El uso global o dominante de esta Subzona es el Residencial unifamiliar (Run).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - a. Terciarios:
    - Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco.1c) y edificios comerciales (Tco.2) y (Tco.3).
    - Campamentos (Tho.2).
  - b. Recreativos
    - Actividades recreativas con aforo superior a 300 personas (Tre.2, Tre.3, Tre.4)
  - c. Industriales y almacenes:
    - Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.
  - d. Dotacionales:
    - Dotaciones destinadas a mercados de abastos, mataderos (Dab), cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) e Infraestructuras (Din).
  - e. Aparcamientos:
    - Vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad:
  - a. Usos Alm.1. e Ind.1. : Sólo podrán ubicarse en planta baja.
  - b. Tco.1, Tho.1, Tof.2, Tre : Sólo podrán ubicarse en planta baja o edificio exclusivo. Los Tho.1 y Tof. 2 podrán además ubicarse en cualquier planta siempre por debajo de residencial.
  - c. Usos Par.1. : Podrán situarse en planta baja e inferiores a la baja, al aire libre sobre superficie libre de parcela y bajo espacios libres privados o públicos.
  - d. Uso Rcm. : Se admite en edificio de uso exclusivo.
  - e. Dotacionales: Podrán ubicarse en planta baja, en edificio exclusivo y en cualquier planta siempre por debajo de residencial.

**Artículo 46. Condiciones de la parcela**

1. Se considerarán edificables todas las parcelas existentes siempre que sean susceptibles de soportar edificación.
2. La posibilidad de agregación parcelaria estará limitada a un máxi-

mo de dos parcelas y a que la longitud de los lindes frontales de la parcela resultante no supere los 12 metros, salvo excepciones debidamente justificadas. Estas limitaciones no resultarán de aplicación para el caso de que se pretenda implantar usos de carácter dotacional o un uso residencial comunitario. En ambos supuestos, el proyecto edificatorio procurará el mantenimiento de la imagen urbana fragmentada previa a la agregación, debiendo ser informado por la Comisión Municipal de Patrimonio.

3. Parámetros de emplazamiento:

- a. El cuerpo principal de la edificación se ajustará a las alineaciones definidas en la documentación gráfica del Plan, no pudiendo retranquearse de la alineación exterior. En el caso de las parcelas en esquina, además de esta opción, se podrá optar por construir el cuerpo principal ajustado únicamente a una de las alineaciones exteriores, resolviendo la otra alineación exterior con tapia o muro de obra ciega.
- b. Los cerramientos del patio o espacio libre de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros y deberá tener un acabado similar al del cuerpo principal de la edificación. Dentro del patio o espacio libre de parcela se admiten construcciones cerradas cuya altura total no podrá superar la altura del cerramiento.

**Artículo 47. Condiciones de volumen y forma de la edificación**

1. El número máximo de plantas autorizables es de dos plantas.
2. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en la documentación del Plan, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4,00 + 3,15 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja, es decir el señalado en los planos menos uno. La altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja deberá guardar coherencia con los inmuebles catalogados que existan en el entorno. No será necesario el enrase de cornisas.

3. Condiciones relativas a la cubierta

- a. La cubierta del edificio será inclinada a dos aguas y se realizarán con las siguientes condiciones:
  - La arista superior de la cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 mts sobre la cara inferior del forjado de la última planta.
  - Los faldones se construirán arrancando su cara inferior de una línea horizontal del plano de fachada que se situará a no más de 1,20 mts sobre la cara inferior del forjado de la última planta, mediante planos de pendiente, única y continua, no inferior al 30 % ni superior al 40 %.





- b. En aquellos casos en los que la profundidad edificable de la planta baja sea superior a la de la planta alta, la cubierta del cuerpo inferior podrá ser plana.
- c. Ningún cuerpo de edificación sobresaldrá del plano que define el faldón de cubierta que da a espacio público, salvo chimeneas, antenas y pararrayos.
- d. Por encima de la altura de cornisa máxima se permiten los elementos ornamentales de remate compositivo de las fachadas, como antepechos, barandillas y remates, que deberán ser coherentes con los existentes en edificios catalogados de esa subzona de ordenación.
- e. Por encima de la altura total máxima solo se admitirán cajas de escaleras y casetas de ascensores, que la sobrepasen un máximo de metro y medio, que deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior.
- f. La cubierta se resolverá con teja cerámica curva de color natural y la plana con acabados de rasilla o cerámicos.

#### 4. Sótanos y Semisótanos.

Se autoriza la construcción de sótanos, pero se prohíbe la construcción de semisótanos.

#### 5. Piezas de la vivienda situada en el desván.

El acceso a las piezas del desván, vinculadas necesariamente a las viviendas situadas en la última planta, se realizará exclusivamente desde el interior de dichas viviendas a las que se accede desde la última planta o inferiores. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. Se admitirán huecos exclusivos de ventilación en la franja de fachada exterior situada entre la altura de cornisa y la intersección con el alero del faldón de cubierta. En ningún caso se permitirá la iluminación del desván mediante la ejecución de huecos en los faldones de cubierta que recaigan a la alineación exterior.

### Artículo 48. Composición y tratamiento de fachadas

1. La composición de la fachada, la disposición y tamaño de los huecos, la previsión de elementos ornamentales, etc. mantendrán coherencia con las edificaciones catalogadas que existan en su entorno próximo.
2. Del mismo modo, los cuerpos y elementos salientes en fachadas recayentes a vía pública, serán acordes con los de los mencionados edificios catalogados.
3. Sin perjuicio de ello, se permiten únicamente los siguientes:
  - a. Cornisas, que podrán ser de ladrillo macizo, piedra natural, u hormigón visto.

- b. Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 10 cm.
- c. Balcones que afecten sólo a un hueco por balcón, salvo en la planta primera del edificio, que se permitirán balcones que afecten a un máximo de tres huecos. En cualquier caso, no podrán volar una longitud mayor de 60 cm y el espesor de su losa no podrá exceder de los 20 cm. No se permite su acristalamiento.

#### 4. Materiales, carpinterías, cerrajería:

- a. En las fachadas se emplearán revestimientos continuos lisos con la textura y color presente en los inmuebles protegidos del entorno. Los acabados de ladrillo visto o cerámico y otros elementos decorativos, se permiten en el contexto del lenguaje de fachada de los edificios protegidos de esta Subzona de ordenación.
- b. Las carpinterías de puertas, ventanas, balcones y contraventanas serán de madera vista en su color natural, tintada o esmalada con la gama cromática existente en el entorno. En el caso de utilizar otros materiales para dar cumplimiento a normativa en materia energética se reproducirán visualmente, de modo que queden integradas ambientalmente. Se prohíben las soluciones con persiana visibles desde espacio público, salvo que se trate de persianas exteriores enrollables de láminas sin guías laterales (alicantinas).
- c. La carpintería de las puertas de garaje deberá coordinarse con la del resto de la fachada.
- d. El diseño de las barandillas y cerrajerías, responderá a las soluciones tradicionales del entorno.

### Artículo 49. Dotación de aparcamientos

No será exigible la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales del PG88, excepto para todas las edificaciones de nueva planta que se soliciten a partir de la entrada en vigor del presente Plan Especial.

### Capítulo 2. Ensanche Pobles (ENS-POB)

#### Artículo 50. Ámbito

La Subzona de Ensanche de Cases de Bàrcena está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con el título ENS-POB en el plano OP.02 Subzonas de Ordenación Pormenorizada.

#### Artículo 51. Usos

1. Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título Sexto de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia vigente, en lo

#### LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONES

#### LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

#### LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES

#### LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONESLIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONESLIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA

que resulte aplicable a la subzona de calificación ENS-1.

2. Será de aplicación el Dictamen 8/2017 (Sesión de 14 de junio de 2017) de la Comisión Municipal de Unificación de Criterios Técnicos relativa a la "Admisión del uso residencial en planta baja, con carácter provisional, para personas con minusvalías graves relativas al aparato locomotor".

**Artículo 52. Condiciones de la Parcela y la Edificación**

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título Sexto de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia vigente, en lo que resulte aplicable a la subzona de calificación ENS-1, salvo en los siguientes puntos:

1. Toda referencia al plano C se entenderá referida a los planos de ordenación del presente Plan Especial, y más concretamente al plano de Parámetros de la Edificación.
2. La profundidad edificable será la señalada en el plano de Parámetros de la edificación. Caso de no indicarse esta, no podrá rebasar los 14 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el Plan. El resto del patio de manzana se destinará a espacios libres de patio de parcela.
3. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en la documentación del Plan, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4,80 + 3,15 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja, es decir el señalado en el plano de Parámetros de Edificación menos uno, en 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, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta establecidas en el Código Técnico de la Edificación u otras prescripciones técnicas de obligado cumplimiento de aplicación para el uso a instalar.

4. Planta baja.
  - a. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia.
  - b. No se permite la construcción de entreplantas.

**Capítulo 3. Cases de Poble (CP)****Artículo 53. Ámbito**

La Subzona de Cases de Poble está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con el título CP en el plano OP.02 Subzonas de Ordenación Pormenorizada.

**Artículo 54. Usos**

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar (Run).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - a. Terciarios:
    - Locales comerciales compatibles con la vivienda en sus categorías c ( Tco.1c) si se destinan a la venta de productos alimenticios. Edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3).
    - Campamentos (Tho.2).
    - Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4).
  - b. Industriales y almacenes:
    - Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3).
    - Almacenes (Alm2 y Alm3)
  - c. Dotacionales:
    - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos (Dab), Cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din5).
  - d. Aparcamientos:
    - Locales de aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 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.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad:
  - a. Usos Alm.1. e Ind.1.
 

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1).



## b. Tco.1 Uso comercial compatible con la vivienda.

En planta primera e inferiores debiendo contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación independientes y diferenciados del resto de usos.

En edificio de uso exclusivo solo cuando éste tenga una superficie construida no superior a 2.500 m<sup>2</sup> con un máximo de superficie de venta de 2.000 m<sup>2</sup>.

## c. Tre.1.- Actividades recreativas

Sólo podrán ubicarse en planta baja con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación independientes y diferenciados del resto de usos.

## d. Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. Tof.2.- Locales de oficinas.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a estos usos se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos residenciales. Además, los usos de oficinas se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros.

## e. Usos Par.1.

Podrán situarse en planta baja e inferiores a la baja; Al aire libre sobre superficie libre de parcela; Bajo espacios libres privados o públicos, previa concesión administrativa o mera autorización.

## f. Uso Rcm.

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 a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

## g. Dotacionales.

Podrán ubicarse en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto se cumplirán las condiciones siguientes:

- La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.
- No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.
- En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

**Artículo 55. Condiciones de la parcela**1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a. La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.
- b. Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 5 metros de longitud.
- c. La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 5 x 8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d. Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes con edificaciones que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.
- e. Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en situación de fuera de ordenación.
- f. Se admitirán agregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales exceda de 16 metros. Del mismo modo, se admiten segregaciones parcelarias, en el caso de parcelas que no cumplen con la condición de que el ángulo entre los lindes laterales y la alineación exterior sea superior al mínimo permitido, siempre que la parcela residual que contenga este linde, cumpla con todas las otras condiciones de parcela edificable.

2. Parámetros de emplazamiento. La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación de Parámetros de la Edificación del presente Plan.

La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior (salvo lo dispuesto para los entrantes en última planta).

Los cerramientos del patio o espacio libre de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros y deberá tener un acabado similar al del cuerpo principal de la edificación. Dentro del patio o espacio libre de parcela se admiten construcciones cerradas cuya altura total no podrá superar la altura del cerramiento.

**Artículo 56. Condiciones de volumen y forma de la edificación**

## 1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en la documentación del Plan, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 4,00 + 3,15 N_p$$

LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECIONESLIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONESLIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA

LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONESLIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONESLIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja, es decir el señalado en el plano de Parámetros de Edificación menos uno, en edificios de uso dominante residencial.

## 2. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

## a. CUBIERTAS INCLINADAS: Se admiten cubiertas inclinadas, con las limitaciones siguientes:

- Las establecidas en el artículo 5.46 apartado 1a del Título Quinto de las Ordenanzas Generales de la Edificación del PG88.
- La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.
- Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, (salvo lo que se establece en el artículo 5.46 apartado 4 del PG88) y aquellos recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada sin ningún hueco en su ejecución.
- Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 100%.
- Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento del artículo 5.82 del PG88, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván.

3. Sótanos y Semisótanos

Se autoriza la construcción de sótanos, pero se prohíbe la construcción de semisótanos.

4. Planta baja.

- a. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia.
- b. No se permite la construcción de entreplantas.

5. Cuerpos y elementos salientes.

- a. Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes, en plantas primera y segunda:
  - i. En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:
    - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
    - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
  - ii. En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 6 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas 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.

b. Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

## i. En cualquier caso:

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

## ii. En patios de parcela con un fondo mínimo de 6 metros:

- 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.

c. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta.

6. Cuerpos y elementos entrantes.

- a. En las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público tan sólo se admitirán entrantes si se sitúan en la última planta permitida por el Plan y con las siguientes condiciones:
  - Las fachadas deberán quedar retiradas paralelamente a lo largo de toda la longitud de los lindes frontales.
  - El retiro no será menor de 2 metros.
  - El entrante deberá quedar cubierto en toda su extensión.
  - No obstante se admitirá, en cualquier planta, los entrantes destinados a tendedores de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.
- b. En las fachadas recayentes a patios de parcela se admitirá



cualquier tipo de entrante que cumpla con lo establecido en las Ordenanzas Generales del PG88 (artículos 5.50 y 5.82 apartado 5).

#### Artículo 57. Condiciones Funcionales de la Edificación

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

#### Artículo 58. Dotación de aparcamientos

No será exigible la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales del PG88, excepto para todas las edificaciones de nueva planta que se soliciten a partir de la entrada en vigor del presente Plan Especial.

#### Capítulo 4. Terciario Baja Densidad (TER-4)

#### Artículo 59. Ámbito

La Subzona de Terciario de Baja Densidad de Cases de Bàrcena está constituida por el área expresamente grafiadas con el título TE en el plano OP.02 Subzonas de Ordenación Pormenorizada.

#### Artículo 60. Usos

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Sexto del Título Sexto de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia vigente, en lo que resulte aplicable a la subzona de calificación TER-4.

#### Artículo 61. Condiciones de la Parcela y la Edificación

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Sexto del Título Sexto de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia vigente, en lo que resulte aplicable a la subzona de calificación TER-4, salvo en el siguiente punto:

1. Toda referencia al plano C se entenderá referida a los planos de ordenación del presente Plan Especial, y más concretamente al plano de Parámetros de la Edificación

### TÍTULO SEXTO. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA RED SECUNDARIA DE DOTACIONES

#### Artículo 62. Tipos y categorías de Red Secundaria

El Plan establece las siguientes categorías de Red Secundaria:

1. Red viaria (SCV)
  - Red viaria tránsito (SCVT).

2. Zonas verdes y espacios libres:
  - Espacios libres (EL).
3. Equipamientos:
  - a. Asistencial-Religioso (SQS-R)
  - b. Dotacional Múltiple (SQM)

#### Artículo 63. Régimen general de la red secundaria

Resultará de aplicación subsidiaria el Capítulo Undécimo del Título Sexto de las Normas del PG88, en todo lo no previsto expresamente por el Plan.

#### Artículo 64. Red viaria

1. La modificación en la calificación de los elementos viarios en coherencia con la política municipal en materia de movilidad, no supondrá una modificación del Plan.
2. El diseño de los viarios de prioridad peatonal se ajustará a las exigencias del Anexo IV de la LOTUP y tendrá en cuenta la perspectiva de género y el anexo XII de la LOTUP.

#### Artículo 65. Espacios libres

1. El plan establece como Espacio Libre (EL) aquellas áreas reflejadas en la parte gráfica del documento, de uso público que por sus características morfológicas y funcionales posibiliten el encuentro, el paseo y la relación social entre los ciudadanos, sin poseer las condiciones exigidas a las zonas verdes, como plazas u otro tipo de áreas estanciales.
2. Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose pequeñas modificaciones destinadas a equipamientos e instalaciones al servicio de los propios espacios libres de una sola planta y de superficie inferior al 5 % del total de la superficie del espacio libre.

#### Artículo 66. Equipamientos

1. Los suelos destinados a Equipamientos o Servicios Públicos podrán destinarse en virtud de su calificación a cualquier de las siguientes categorías:
  - a. Asistencial-Religioso (SQS-R)
  - b. Dotacional Múltiple (SQM)
2. En suelos con uso dotacional múltiple se admite cualquier uso dotacional, en virtud de los requerimientos funcionales del entorno, siempre que no resulte incompatible con el uso residencial del área funcional.
3. En los equipamientos que no ocupen parcelas completas limitadas totalmente por viales, zonas verdes o espacios libres de uso públi-

#### LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONES

#### LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

#### LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES

#### LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONESLIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONESLIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA

co, las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los planos de ordenación. Caso de no señalarse en los planos algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificable, etc.) las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a su programa de necesidades y en su caso, como máximo, a las de las edificaciones colindantes de la manzana en que se inserten. La edificación en interior de manzana o en planta baja interbloques tendrá las mismas limitaciones que la correspondiente a uso dominante residencial.

- Los equipamientos que ocupen parcelas completas limitadas por viales, zonas verdes o espacios libres de uso público cumplirán los parámetros grafiados en los planos de ordenación. En caso de no señalarse en los planos algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificable, etc) cumplirán las condiciones del PG88 para los sistemas locales establecidas en su título Sexto. En todo caso, el volumen y forma del equipamiento deberá ser coherente e integrarse con el entorno en que se ubica.

## ANEXO 1. LISTADO MODIFICACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PG88

- (BOP 27-4-91) Ord.Núm.1 Fuera Ordenac.-Compat.terciaria-residencial (1271)
- (BOP 18-2-94) Adaptación HD-91, Accesibilidad y Limpieza (1280)
- (BOP 11-3-94) Adaptación HD-91 y NBE-CPI-91(1280)
- (BOP 27-4-94) Corrección Errores NN.UU.PGOU RC.22-12-1992
- (BOP 15-10-94) Ordenanza Condiciones Funcionales Aparcamientos
- (DOGV 17-7-96) Corrección Error Alquileria Benimassot (1345)
- (BOP 26-7-96) Corrección Error Ficha M-7 (1346)
- (BOP 6-12-96) Modif.Art.6.76.3a) Coef. ocupación Parcela Escolar (1349)
- (DOGV 27-1-97) Corrección Error U.A.X PERI 12 (1351)
- (BOP 24-5-97) Modif.Art.6.44.4 y 6.55.2 Implantación Uso DIN-6 (1366)
- (BOP 10-1-98) Modif. Art.7.5.4 y 7.5.5 Normativa Espectáculos (Pubs) (1371)
- (BOP 21-8-99) Concesión Aparcamientos Subsuelo Público (1466)
- (BOP 1-6-02) Modif.Art. 5.129 Instalaciones complementarias garajes (1543)
- (BOP 13-3-03) Modif.Art. 5.45 y 5.69 Piezas habitables bajo rasante (1571)
- (BOP 28-7-04) Correc.Error Ficha Planmto. Asumido A-2 Músico Ayllón (1618)
- (BOP 16-8-08) Modif.Art.6.68, 6.69,6.76 y 7.8 Viv. Asistenciales (1772)
- (BOP 26-4-10) Mod.Art.6.71 y 7.9 Aparc.subsuelo (1808)
- (BOP 25-11-14) Modf.Art.varios y D.T.9ª f). Actv.Económicas (1888)
- (BOP 27.12.2017) Aparcamiento Privado Subsuelo Publico (1969)
- (BOP 29.11.2018) Modificación Puntual nnuu del Pgou Relativa a la Regulación del Uso Tho.1 En Plantas No Residenciales (1991).



## ANEXO 2. TABLAS DE EQUIVALENCIA CALIFICACIONES URBANÍSTICAS

Nomenclatura adaptada a la LOTUP		Equivalencia NNUU PGOU-88	
<b>Red primaria</b>			
PCVT	Red Primaria Viaria de Tránsito	PRV	Red Primaria Viaria
<b>Red Secundaria</b>			
<b>Equipamientos</b>			
SQS-R*	Dotacional Asistencial Religioso	SP-6	Sistema Local Servicio Público Religioso
SQM	Dotacional Múltiple	SP	Servicio Público
<b>Zonas Verdes y Espacios Libres</b>			
SEL	Espacios Libres	EL	Sistema Local Espacios Libres
<b>Comunicaciones</b>			
SCVT	Viario de Tránsito	RV-4	Sistema Local Red Viaria Vía Urbana

LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONESLIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN


LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONESLIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA

AUMSA  
ACTUACIONES URBANAS DE VALÈNCIA  
SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL

AJUNTAMENT  
DE VALÈNCIA





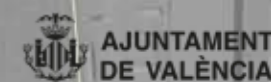


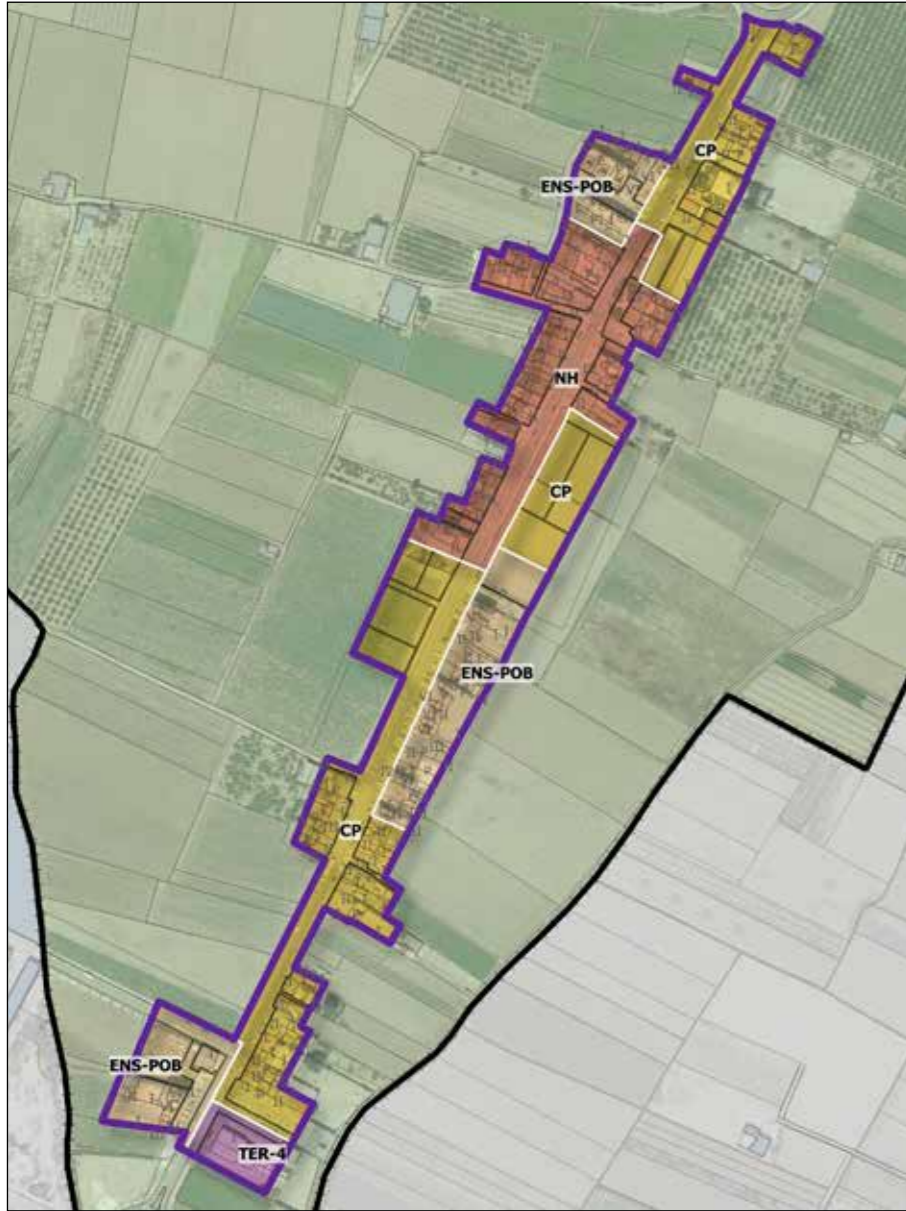
PLAN ESPECIAL DE CASES DE BÀRCENA

VER-SIÓN PARA INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS

LIBRO II. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

FICHAS DE SUBZONA





VALÈNCIA		CASES DE BÀRCENA	
ZONA ESTRUCTURAL		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL	
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		NÚCLEO HISTÓRICO CASES DE BÀRCENA	
USO GLOBAL RESIDENCIAL	Sistema ordenación	Alineación a calle	NH 31.01.01.00
	Tipología edificatoria	Manzana Densa	

USOS PORMENORIZADOS Art.45

DOMINANTE	PROHIBIDOS		COMPATIBLES
Run Residencial Unifamiliar	Terciario:	Tco.1c, Tco.2, Tco.3, Tho.2, Tre.2, Tre.3, Tre.4	Los no contemplados como prohibidos. Condiciones de compatibilidad art. 45.4
	Industriales y Almacenes:	Ind.2, Ind.3, Alm.2, Alm.3	
	Dotacionales	Dab, Dce, Ddf, Din	
	Aparcamientos	Par.2	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA Art. 46

Parcela Edificable	Todas las existentes susceptibles de soportar edificación.		
Agregación Parcelaria <sup>(1)</sup>	Máximo 2 Parcelas	Cerramientos patio	< 3m altura.(Art 46.3b)
	Longitud Linde Frontal ≤ 12 m.		
Retranqueos	No (alineación a calle)		

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art. 47

Número de plantas (Np)	II	Sótanos /Semisótanos	Sótanos SI / Semisótanos NO
Altura máxima de cornisa (Hc)	Hc = 4,00+ 3,15 Np (Art. 47.2)	Áticos	No
Condiciones cubierta	Art. 47.3	Desván	Si bajo cubierta inclinada (Art. 47.5)
Cajas de Escaleras y Casetas	≥3 m de fachada y máximo 1,5 m sobre altura máxima del edificio (Art.47.3)		
Elementos Ornamentales	SI , coherentes con los edif protegidos (Art.57.3)		

CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN

--
----

CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art. 49

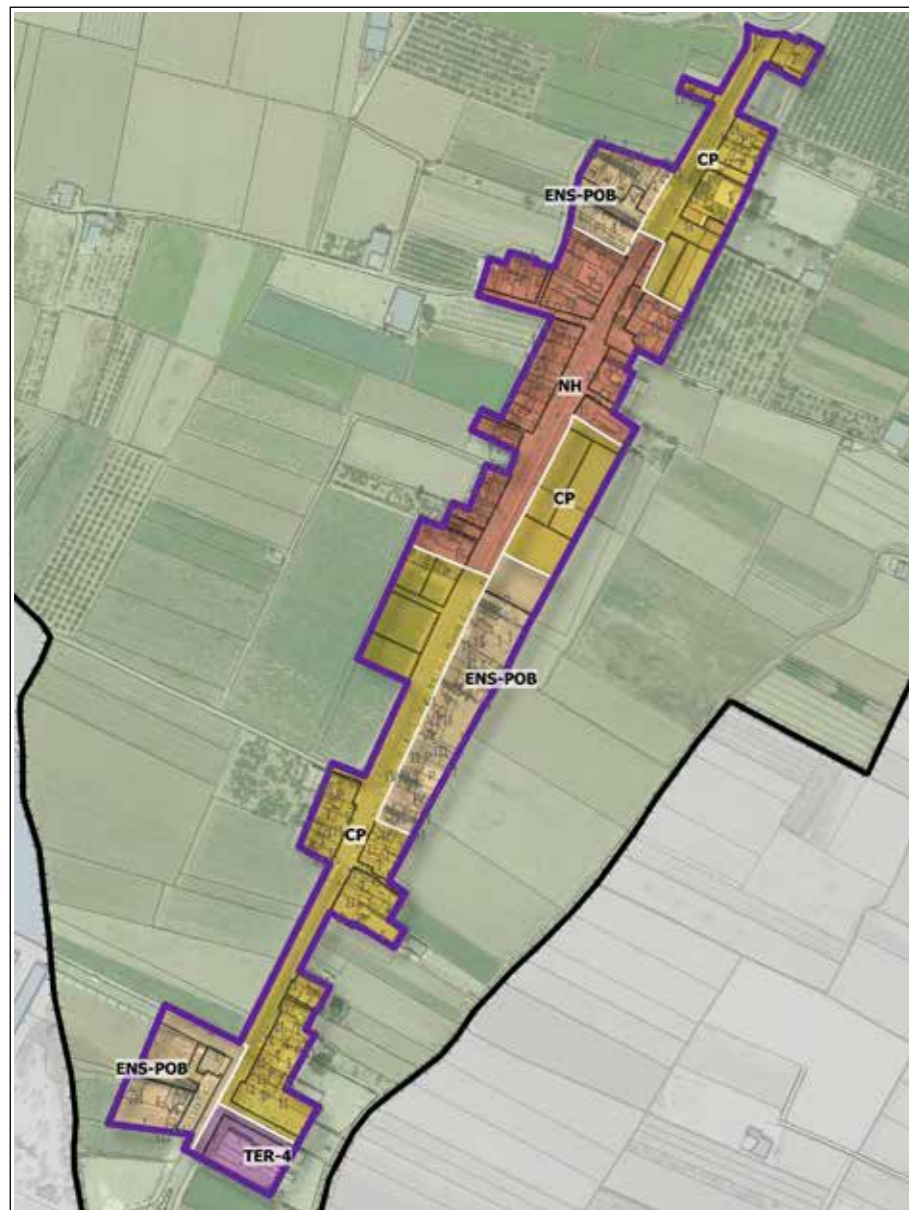
No será exigible la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales del PG88, excepto para todas las edificaciones de nueva planta que se soliciten a partir de la entrada en vigor del presente Plan Especial

OTRAS CONDICIONES

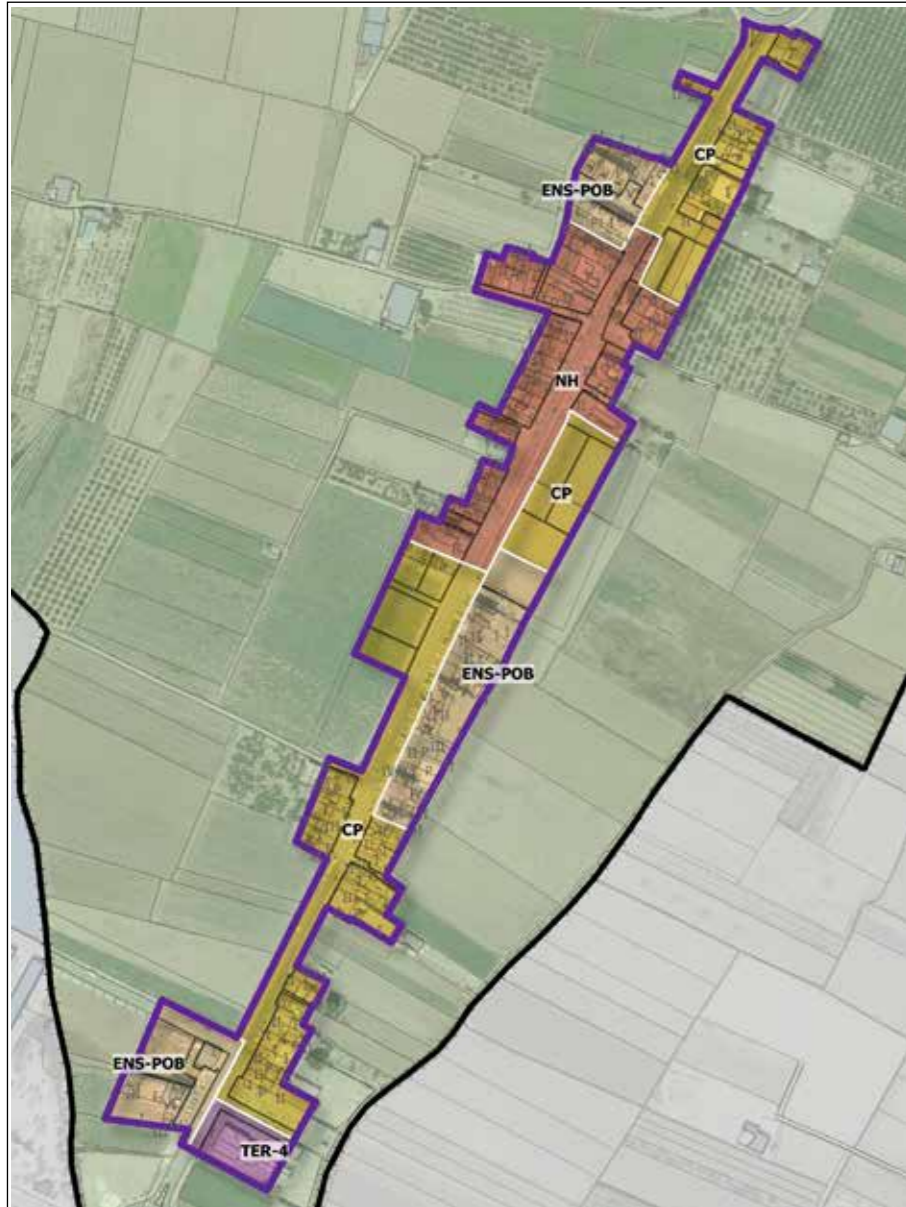
La composición y tratamiento de fachada cumplirán con las determinaciones del Art. 48.  
Las intervenciones a realizar en las edificaciones no catalogadas en esta zona serán preferentemente de conservación y rehabilitación. No obstante, podrán realizarse obras de nueva planta que deberán ser coherentes con los valores de los edificios catalogados que se encuentren en sus proximidades y adoptar los patrones morfológicos y formales de las fichas de las tipologías de referencia a las que estén adscritos. (Art. 44)

ACLARACIONES

(1) Excepciones en Art. 46.2



VALÈNCIA		CASES DE BÀRCENA	
ZONA ESTRUCTURAL:	ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL		<b>ENS-POB</b>
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:	ENSANCHE POBLE		
USO GLOBAL RESIDENCIAL	Sistema ordenación:	Alineación a calle	31.02.03.02.10
	Tipología edificatoria:	Manzana cerrada	
USOS PORMENORIZADOS			
DOMINANTE	PROHIBIDOS		COMPATIBLES
Rpf Residencial Plurifamiliar	Terciario:	Tco3, Tho2, Tre4	Art.6.17.4 NNUU PGOU88 València
	Industriales y Almacenes:	Ind2, Ind3, Alm2, Alm3	
	Dotacional:	Dce, Ddf, Din excepto Din5	
	Aparcamientos:	Par2	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA			
Superficie mínima	100 m2(1)	Profundidad edificable	La indicada en los planos. Máximo 14 m
Fachada mínima	8 m (1)	Retranqueos	No. Excepto lo dispuesto para los áticos
Rectángulo inscrito	8x10 (1)	Ocupación máxima	--
Ángulos con lindes	>80°	Parcelación / Segregación	--
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Número de plantas (Np)	Plano alineaciones	Por encima altura ático	Art. 6.19.6 NNUU PG88
Altura máxima de cornisa (Hc)	Hc = 4,80+ 3,15 Np (Art. 52.2)	Sótanos y Semisótanos	SI/SI
Enrase de Cornisa (E)	Art. 6.19.3 NNUU PG88 Valencia	Planta Baja	Art. 52.4. Cara inferior del forjado 3,50 m
Tolerancia de alturas	Una o dos plantas menos	Entreplantas	Art. 52.4. No se permiten
Por encima altura edificio	ÁTICOS	Si	Art. 6.19.9 NNUU PG88
	CUBIERTAS INCLINADAS	Si ( Art.6.19.5 NNUU PG88)	Art. 6.19.10 NNUU PG88
	CAJAS DE ESCALERAS, CASETAS, etc	Si ( Art.6.19.5 NNUU PG88)	Art. 6.19.16 NNUU PG88
CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN			
No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos			
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTO			
Será de aplicación las Ordenanzas Generales del PG88			
ACLARACIONES			
(1) Exclusiones de cumplimiento en Art. 6.18.1 de las NNUU PG88			



VALÈNCIA		CASES DE BÀRCENA	
ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL	
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		CASES DE POBLE	
USO GLOBAL RESIDENCIAL		Sistema ordenación:	Alineación a calle
		Tipología edificatoria:	Bloque Adosado
<b>CP</b>			
31.02.05.04.00			

USOS PORMENORIZADOS Art.54

DOMINANTE	PROHIBIDOS		COMPATIBLES
Run Residencial Unifamiliar	Terciario:	Tco.1c, Tco. 2, Tco.3, Tho.2, Tre.4	Los no contemplados como prohibidos. Condiciones de compatibilidad art. 54.4
	Industriales y Almacenes:	Ind.2, Ind.3, Alm.2, Alm.3	
	Dotacional:	Dab, Dce, Ddf, Din (excepto DIN.5)	
	Aparcamientos:	Par.2	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA Art. 55

Superficie mínima	60 m2 <sup>(1)</sup>	Ocupación máxima	La indicada en planos.
Fachada mínima	5 m <sup>(1)</sup>	Retranqueos	No, excepto entrantes de última planta.
Rectángulo inscrito	5 x 8 <sup>(1)</sup>	Cerramiento patio	< 3m altura (art.55.2)
Ángulos con lindes	> 60° <sup>(1)</sup>	Parcelación / Segregación	Linde frontal ≤ 16 m (Art. 55.1.f)

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art. 56

Número de plantas (Np)	Plano de alineaciones	Sótanos y Semisótanos	Sótanos SI. Semisótanos NO
Altura máxima de cornisa (Hc)	Hc = 4,00 + 3,15 x Np (Art.56.1)	Planta Baja / Entreplantas	Art. 56.4 / NO
Por encima altura edificio	ÁTICOS	NO	Cuerpos y Elementos Salientes Art. 56.5
	CUBIERTAS INCLINADAS	SI (Art. 56.2.a)	Cuerpos y Elementos Entrantes Art. 56.6

CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN Art. 57

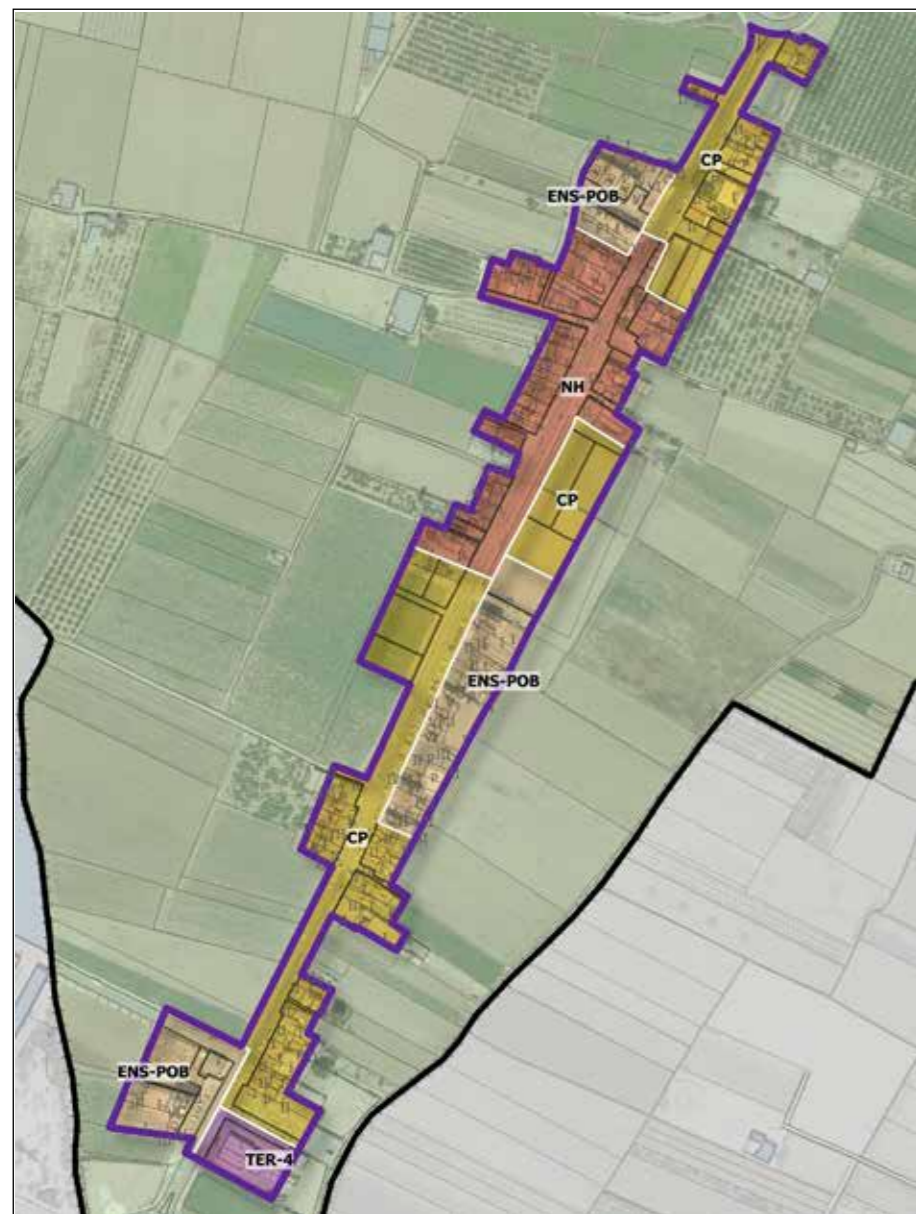
No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art. 58

No será exigible la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales del PGOU88, excepto para todas las edificaciones de nueva planta que se soliciten a partir de la entrada en vigor del presente Plan Especial.

ACLARACIONES

(1) Exclusiones de cumplimiento en art. 55.1



VALÈNCIA		CASES DE BÀRCENA	
ZONA ESTRUCTURAL:	ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL		<b>TER-4</b>
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:	TERCIARIO BAJA DENSIDAD		
USO GLOBAL RESIDENCIAL	Sistema ordenación:	Edificación aislada	
	Tipología edificatoria:	Bloque exento	
31.02.10.12.00			

## USOS PORMENORIZADOS

DOMINANTE	PROHIBIDOS		COMPATIBLES
T Terciario	Residencial y Terciario:	Rpf, Run, Tho2, Tco2, Tco3	
	Industriales y Almacenes:	Ind2, Ind3, Alm2, Alm3	
	Dotacional:	Dce, Ddf, Din (excepto Din5) y Din6	
	Aparcamientos:	Par2	
Art. 6.44 NNUU PG88 Valencia			

## PARÁMETROS URBANÍSTICOS

## PARCELA

Superficie mínima	200 m2 (1)	Coeficiente Ocupación de la Parcela	40%
Fachada mínima	10 m (1)		
Rectángulo inscrito	10 x 15 (1)		
Ángulos con lindes	> 90° (1)		

## VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Coeficiente de edificabilidad	0,40 m2t/m2s	Sótanos y Semisótanos	SI/SI
Número de plantas	2	Planta Baja	Art. 6.49.4e) NNUU PG88
Altura máxima de cornisa	Hc=6,50 + 5Np	Entreplantas	SI
		Vuelos	Se estará a lo dispuesto para EDA del PG88
Por encima altura edificio	CUBIERTAS INCLINADAS	NO	Postes Publicitarios
			Art. 6.49.5 NNUU PG88

## CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN

## CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS

Será de aplicación las Ordenanzas Generales del PG88

## ACLARACIONES

(1) Exclusiones de cumplimiento en Art. 6.49.1 de las NNUU PG88

