

**Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes
Secretaría General**

Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre la resolución que se cita.

ANUNCIO

Resolución de 2 de abril de 2001, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba definitivamente la Homologación Modificativa y el Plan Especial de Reforma Interior El Cabanyal-Canyamelar de Valencia.

Visto el expediente relativo a la Homologación Modificativa y Plan Especial de Reforma Interior El Cabanyal-Canyamelar, del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero

El pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, en sesiones celebradas el 27 de marzo de 1998, el 26 de febrero de 1999 y el 31 de marzo de 2000, adoptó diversos acuerdos tendentes a someter a información pública el proyecto que nos ocupa. Transcurrido el periodo de información pública, durante el cual se presentaron múltiples alegaciones, con fecha 25 de enero de 2001, por el pleno del Excelentísimo Ayuntamiento se aprueba provisionalmente. El expediente completo tiene entrada en el Registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia con fecha 30 de enero de 2001.

Segundo

El expediente contiene Modificación del Plan General de Ordenación Urbana con anexo de Homologación y Plan Especial de Protección y Reforma Interior. A su vez, el proyecto de modificación del plan general se compone de memoria, planos y anexo de homologación y el proyecto de PEPRI incluye los siguientes documentos: Memoria, fichas de gestión, normas urbanísticas, catálogo, ordenanza gráfica y planos de ordenación.

Tercero

El municipio de Valencia cuenta con plan general aprobado definitivamente por resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de diciembre de 1988. Con la presente actuación tiene relación el Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo.

Cuarto

Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe de los siguientes organismos: Dirección General de Transportes de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y a las direcciones generales de Régimen Económico y de Promoción Cultural y Patrimonio Artístico, ambas de la Conselleria de Cultura y Educación.

De los anteriores se han recibido los siguientes:

Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura y Educación. Emitido con fecha 16 de noviembre de 2000 en sentido favorable, siempre que se elimine la servidumbre impuesta a las parcelas, afectadas a uso escolar, en lo referente a su vinculación a reservas de aparcamiento.

Con fecha 24 de junio de 1999, por el subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial se emite informe previo respecto del proyecto en cuestión, realizando una serie de consideraciones que, en síntesis, consisten en las siguientes:

1. La documentación no está completa, ya que no se ha remitido el documento de avance y faltan los planos de información del PEPRI.

2. Es necesario definir la ordenación estructural, no sólo en el ámbito del PEPRI, sino también en el entorno de la actuación.

3. Se hace una valoración positiva de las actuaciones propuestas, fundamentalmente por la recalificación dotacional que se produce, la estructuración de itinerarios peatonales, la regularización de algunas alineaciones y la recuperación del paisaje urbano.

4. Respecto a las cuestiones de diseño urbano debe respetarse la competencia municipal sobre la materia.

5. La valoración de la actuación desde el punto de vista del patrimonio histórico-artístico corresponde a la Conselleria de Cultura y Educación.

6. Se aprecia necesario el justificar mejor el cálculo y determinación del aprovechamiento tipo y la delimitación de las áreas de reparto.

Quinto

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, reunida en sesión de 8 de marzo de 2001, acordó:

«Informar favorablemente la Homologación Modificativa y el Plan Especial de Reforma Interior El Cabanyal-Canyamelar de Valencia, si bien debe grafarse correctamente la línea marítimo-terrestre, tanto la propuesta como la vigente, y elevar propuesta al conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de aprobar definitivamente.»

Con fecha 27 de marzo de 2001 se recibe en la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, documentación remitida por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia donde se pone de manifiesto la definición de la línea marítimo-terrestre, tanto la vigente como la prevista.

Fundamentos de derecho

Primero

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del artículo 55.1 y disposición transitoria primera, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística

En este apartado es necesario incidir en dos cuestiones que tienen una importancia fundamental en el procedimiento. La primera relativa al informe de la Conselleria de Cultura y Educación a los efectos de lo establecido en el artículo 34 de la Ley 4/1998, de la Generalitat Valenciana, de Patrimonio Cultural Valenciano. La segunda relativa al gran número de alegaciones presentadas.

Respecto de la primera cuestión hay que aludir al expediente remitido por el Excelentísimo Ayuntamiento, en el cual consta la emisión de informe favorable por parte de la Conselleria de Cultura y Educación, de fecha 5 de enero de 2001, emitido a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34 de la Ley de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, por lo que se encuentra perfectamente cumplimentado este trámite.

En lo que atañe a las alegaciones resaltar en primer lugar el gran número de las presentadas (aproximadamente unas 73.000). En segundo lugar hay que resaltar que el contenido fundamental de éstas se puede resumir en los siguientes argumentos: oposición a la prolongación de Blasco Ibáñez, oposición a la apertura del Bulevar San Pedro, oposición al régimen de alturas (reducción de alturas y, en consecuencia, sujeción al régimen de fuera de ordenación), oposición a la apertura de nuevas zonas dotacionales a costa de propiedades particulares, mantenimiento íntegro de la trama viaria, infracción de la Ley de Patrimonio de la Generalitat Valenciana y alegaciones referidas a supuestos particulares (afecciones concretas de viviendas, realojos, precios de indemnización, etc.). En este sentido cabe aducir que la contestación a dichas alegaciones se encuentra perfectamente fundamentada en el acuerdo del pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de fecha 25 de enero de 2001, respecto del cual se procederá de conformidad con lo establecido en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por lo que no es necesario incidir sobre el tema.

Segundo

La documentación está completa a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Tercero

El objeto de la modificación es doble. Por una parte la regeneración y revitalización de los barrios de El Cabanyal y El Canyamelar y, por otra, la necesidad de resolver de forma adecuada la conexión con el frente marítimo de la ciudad de Valencia.

El citado objeto se materializa en tres partes distintas del proyecto que pasamos a definir.

La modificación del plan general

El proyecto del PEPRI se completa con una modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, que afecta a cinco áreas que quedan fuera del ámbito delimitado por el plan general para el desarrollo de esta zona mediante plan especial. La citada modificación contiene 5 puntos, de los cuales tienen mayor trascendencia la modificación de la ordenación que estableció el Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo y la reordenación también de la zona intermedia entre el Paseo Marítimo y el propio barrio de El Cabanyal-Canyamelar.

En conjunto, los 5 puntos de la modificación suponen un incremento de las dotaciones públicas, como se comprueba en el cuadro siguiente:

Calificación	PGOU	Modificación	Diferencia
Residencial	11.076 m ² s	2.400 m ² s	- 8.676 m ² s
Patrimonio público de suelo	0	5.265 m ² s	+ 5.265 m ² s
Terciario	3.492 m ² s	0	- 3.492 m ² s
Espacios libres	38.175 m ² s	55.256 m ² s	+ 17.081 m ² s
Espacios libres privados	2.496 m ² s	1.160 m ² s	- 1.336 m ² s
Educativo cultural	8.002 m ² s	17.535 m ² s	+ 9.533 m ² s
Otros equipamientos	20.116 m ² s	27.215 m ² s	+ 7.099 m ² s
Red viaria	77.908 m ² s	52.434 m ² s	- 25.474 m ² s
Totales	161.265 m ² s	161.265 m ² s	—

La homologación

Se formaliza como un anexo de la modificación del plan general, alcanzando la definición de los elementos que integran la red estructural tanto a los propios del ámbito del PEPRI, como a aquellos que, pese a ser externos al ámbito, tienen una incidencia notable en el ámbito de actuación. En concreto integran la red estructural los siguientes elementos:

- Clasificación como suelo urbano.
- Delimitación del ámbito del PEPRI.
- Red primaria: infraestructuras, viario, zonas verdes y equipamientos públicos, ubicadas en el ámbito del PEPRI.
- Delimitación de la línea marítimo terrestre.
- Red primaria externa al ámbito del PEPRI. Definida en el plano de ordenación H. 1 «Homologación», y que abarca tanto los elementos viarios externos con incidencia en el ámbito, como los ferroviarios (ferrocarril y transporte público urbano).

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior

El Plan General de Valencia delimita el ámbito M.4 Conjunto Histórico Protegido Cabanyal-Canyamelar y lo sujeta a planeamiento de desarrollo en suelo urbano a través de un plan especial de protección y reforma interior. Por otra parte, el citado barrio fue declarado bien de interés cultural por acuerdo del Gobierno Valenciano, de fecha 3 de mayo de 1993.

Se plantea la ordenación de la zona a partir de las directrices establecidas en la ficha M.4 del plan general. De entre todas ellas cabe destacar la siguiente: definición de los usos y aprovechamientos desde la perspectiva de la conservación de tipologías arquitectónicas y tramas urbanas fundamentales existentes, que sean compatibles con la ordenación prevista para la conexión del Paseo al Mar con el Paseo Marítimo. Esta conexión, en su caso, quedará ordenada y desarrollada a través de este plan, previo análisis y decisión sobre su continuidad o no, con similar o diferente traza y anchura.

Se justifica, en primer lugar, que la directriz reseñada y otras referencias de la memoria del plan general (página 51), determinan que la solución al acceso fluido al mar a través de la avenida Blasco Ibáñez es una medida de interés preferente para la ciudad de Valencia, expresamente prevista por el planeamiento urbanístico en vigor. En concreto se establece lo siguiente:

«La solución al acceso fluido al mar a través de la avenida Blasco Ibáñez se configura como un objetivo irrenunciable del plan. Las dificultades y repercusiones de tal operación aconsejan diferir la solución concreta aun estudio posterior, para viabilizar la cual se acota un área de planeamiento diferido en la que se regule la ordenación y edificación futura».

El planteamiento de la ordenación propuesta parte de los dos objetivos principales ya señalados al inicio de este apartado, que se instrumentan mediante una serie de intervenciones puntuales. En líneas generales, el objetivo de regeneración del barrio se consigue mediante una recalificación del espacio urbano, el reequipamiento dotacional y la recuperación del paisaje urbano. La conexión de la avenida Blasco Ibáñez con el frente marítimo se resuelve con el trazado de una nueva avenida que adapta su trazado a la trama histórica y adecua su escala a la estructura urbana en la que se integra.

Una de las actuaciones que merece destacarse en la ordenación interna del barrio es la creación de un eje norte-sur constituido por un nuevo bulevar, que conecta una importante zona dotacional al norte con el mercado del Cabanyal y, a la vez, actúa como elemento de transición entre la trama histórica del Cabanyal y la trama de ensanche situada al oeste del citado eje.

La nueva avenida tiene una anchura de 48 metros y se configura con bloques de edificación de V plantas. Se señala que esta nueva avenida constituye el eje vertebrador estructurante de los barrios de El Cabanyal-Canyamelar con el frente marítimo y el resto de la ciudad de Valencia.

La gestión del plan se plantea concretando una serie de ámbitos de actuación a desarrollar por expropiación. Cada una de estas actuaciones tiene una ficha de gestión en la que se establecen sus datos superficiales y parámetros edificatorios, así como las condiciones para su desarrollo. Se delimita un área de reparto que engloba todos los ámbitos de actuación, resultando un aprovechamiento tipo de 1,3 m²/m²s. El resto queda sometido a las áreas de reparto uniparcelarias reguladas en el artículo 63.2.A de la LRAU.

Las nuevas edificaciones residenciales que resultan de la ordenación planteada se destinan a patrimonio municipal de suelo, al objeto de permitir el realojamiento de los residentes cuyas viviendas actuales deben ser demolidas en la ejecución del plan.

En las normas urbanísticas se crea una nueva zonificación (Nueva Avenida - NAV) que regula las nuevas edificaciones que configuran la avenida. Se establece una ordenanza gráfica que regula la composición de las fachadas de todos y cada uno de los frentes de las manzanas, con una importante reducción de alturas de las edificaciones existentes, con la finalidad de recuperar el paisaje urbano del barrio. El catálogo de edificios protegidos diferencia 3 niveles de protección (ambiental, parcial e integral) e incluye unas fichas con un análisis muy detallado de las características de las edificaciones.

Cuarto

Respecto de las observaciones realizadas en el informe del subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial -al que anteriormente se ha aludido- cabe señalar que la contestación a aquellas se aborda en el acuerdo municipal de 15 de enero de 2001, a la vista del cual puede concluirse lo siguiente:

- Se procede a remitir el avance de planeamiento, a la vista del cual se aprecia la existencia de un análisis referido a las distintas alternativas de conexión de la avenida Blasco Ibáñez con el frente marítimo y su relación con el resto de la ciudad.
- Se procede a definir la red estructural, no sólo en lo referido al ámbito del PEPRI sino también a su zona de influencia, aspecto este que ya se ha puesto de manifiesto al describir el contenido del documento de homologación.
- En lo que afecta a las cuestiones de diseño urbano hay que incidir, con carácter previo, en que las observaciones realizadas lo son al nivel de recomendación, más cuando afectan a un ámbito de competencia municipal. No obstante se procede a aportar una justificación de la solución adoptada respecto de la cual no hay nada que objetar.
- Respecto de las cuestiones referidas a temas de patrimonio (que dicho sea de paso, las observaciones se realizan a título de recomendación), se justifica que la protección establecido en el PEPRI para los edificios está perfectamente prevista en el catálogo, tanto la referida a los elementos inmuebles a proteger, como a su posible sustitución..
- En lo que respecta a cuestiones relativas al cálculo del aprovechamiento tipo y a la delimitación de las áreas de reparto, cabe aducir que la opción por la que se aboga en el PEPRI tiene cabida en lo establecido en los artículos 63 y siguientes de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Quinto

Es de destacar que con la nueva ordenación propuesta se aprecia una mayor reserva de suelo dotacional que en el planeamiento vigente. Esta circunstancia, puesta en relación con la edificabilidad, permite afirmar que con la nueva ordenación se prevé más suelo dotacional por metro cuadrado edificable que en la prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de 1988.

Sexto

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes generales y planes especiales -y de sus modificaciones- de municipios de más de 50.000 habitantes, de conformidad con lo establecido en el artículo 39, por remisión del artículo 55.1, de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 6.D del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

Resuelvo

Aprobar definitivamente la Homologación Modificativa y el Plan Especial de Reforma Interior El Cabanyal-Canyamelar de Valencia.

La presente resolución con transcripción de las normas urbanísticas se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia, sin perjuicio de publicar adicionalmente una reseña en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», según dispone la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en los artículos 10 y 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, a dos de abril de dos mil uno.- El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, José Ramón García Antón.

Valencia, a cuatro de junio de dos mil uno.- El secretario general: Gaspar Peral Ribelles.

Normas urbanísticas

Índice

Título primero: Normas de desarrollo, gestión y ejecución del plan.
Capítulo primero: Ambito y contenido del Plan Especial de Protección y de Reforma Interior El Cabanyal-Canyamelar.
Capítulo segundo: Zonificación.
Capítulo tercero: Desarrollo, gestión y ejecución del plan especial.
Título segundo: Ordenanzas de la edificación y de los usos.
Capítulo primero: Condiciones generales de la edificación.
Capítulo segundo: Condiciones particulares de los usos y de la edificación en las distintas zonas de calificación urbanística.
Sección primera: Zona CHC Conjunto Histórico El Cabanyal-Canyamelar.
Sección segunda: Zona ENC Ensanche El Cabanyal-Canyamelar.
Sección tercera: Zona NAV Nueva Avenida.
Sección cuarta: Zona EDA Edificación Abierta.
Sección quinta: Zona ARP Area Residencial Plurifamiliar Paseo Marítimo.
Sección sexta: Zona ED Educativo.
Sección séptima: Zona SO Socio-Cultural.
Sección octava: Zona RG Religioso.
Sección novena: Zona EC Equipamiento Educativo Cultural.
Sección décima: Zona SP-1 Equipamiento Deportivo-Recreativo.
Sección undécima: Zona SP-2 Equipamiento Socio-Cultural.
Sección duodécima: Zona SP-3 Equipamiento Sanitario-Asistencial.
Sección decimotercera: Zona SP-4 Equipamiento Administrativo-Institucional.
Sección decimocuarta: Zona «EL» Red Secundaria de Zonas Verdes y Espacios Libres.

Sección decimoquinta: Zona «GEL» Red Primaria de Zonas Verdes y Espacios Libres.

Sección decimosexta: Zona «GRV» Red Viaria Primaria.

Sección decimoséptima: Zona «GTR» Red Primaria de Transportes.

Sección decimoctava: Red Primaria de Equipamientos. Zona GSP-1 Equipamiento Deportivo-Recreativo.

Capítulo tercero: La Ordenanza Gráfica del Plan.

Título tercero: Normas de intervención en los inmuebles protegidos incluidos en el catálogo del plan especial.

Título primero: Normas de desarrollo, gestión y ejecución del plan.

Capítulo primero: Ambito y contenido del Plan Especial de Protección y de Reforma Interior El Cabanyal-Canyamelar.

Artículo 1.1. Ambito del plan.

El ámbito del Plan Especial de Protección y de Reforma Interior El Cabanyal-Canyamelar es el señalado en los planos.

Artículo 1.2. Objeto del plan.

Los objetivos fundamentales del presente plan son los que dimanar de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia:

- a) La regeneración y revitalización de los barrios marítimos El Cabanyal y El Canyameler de la ciudad de Valencia.
- b) El acceso fluido al mar a través de la avenida Blasco Ibáñez.

Artículo 1.3. Documentación del plan.

1. Son documentos integrantes de este plan:

- a) La memoria informativa.
- b) La memoria justificativa.
- c) El presente texto articulado de las normas urbanísticas del plan especial.
 - c.1) Título primero: Normas de desarrollo, gestión y ejecución del plan.
 - c.2) Título segundo: Ordenanzas de la edificación y de los usos.
 - c.3) Título tercero: Normas de intervención en los inmuebles protegidos incluidos en el catálogo del plan especial.
- d) La ordenanza gráfica.
 - d.1) Las fichas del estado actual (1998) de los frentes de manzana.
 - d.2) Las fichas de régimen urbanístico de los frentes de manzana.
- e) Las fichas de gestión.

f) Los planos:

f.1) Los planos de información:

1	Encuadre territorial	1:50.000
2	Situación en la ciudad.....	1:10.000
3.1	Evolución histórica (I)	Sin escala
3.2	Evolución histórica (II)	Sin escala
4	Antecedentes históricos del planeamiento	Sin escala
5	PGOU 1988. Calificación del suelo	1:5.000
6	PGOU 1988. Estructura urbana	1:2.000
7.1	Catastral zona norte	1:1.000
7.2	Catastral zona centro	1:1.000
7.3	Catastral zona sur	1:1.000
8	Alturas de la edificación	1:2.000
9	Densidad de la edificación	1:2.000
10	Edad de la edificación	1:2.000
11	Distribución de viviendas.....	1:2.000
12	Grado de ocupación	1:2.000
13	Estado de conservación	1:2.000
14	Catálogo de edificios protegidos.	
PGOU 1988 (régimen transitorio)		1:2.000
15	Interés arquitectónico	1:2.000
16	Equipamientos	1:2.000
17	Usos dominantes por parcela catastral	1:2.000
18	Usos en planta baja	1:2.000
19	Análisis viario y transporte público	1:2.000
20	Foto aérea. Ambito de intervención	Sin escala

f.2) Planos de ordenación:

1	Zonificación	1:1.000
2	Régimen urbanístico.....	1:1.000

3	Ambitos de intervención	1:4.000
4	Ambitos de actuación	1:1.500
5	Red viaria y transporte público	1:2000

g) El catálogo de los bienes inmuebles de relevancia local del patrimonio cultural en el ámbito del Plan Especial de Protección y de Reforma Interior El Cabanyal-Canyamelar.

g.1) Memoria.

g.2) Fichas normativas de los bienes inmuebles protegidos.

g.3) Planos:

C.1.	Catálogo	1:1.000
------	----------------	---------

2. Tendrán eficacia normativa:

a) Las presentes normas urbanísticas:

a.1) Título primero: Normas de desarrollo, gestión y ejecución del plan.

a.2) Título segundo: Ordenanzas de la edificación y de los usos.

a.3) Título tercero: Normas de intervención en los inmuebles protegidos incluidos en el catálogo del plan especial.

b) Las fichas de régimen urbanístico de la ordenanza gráfica.

c) Las fichas de gestión.

d) Las fichas normativas de los bienes inmuebles protegidos.

e) Los planos de ordenación.

Capítulo segundo: Zonificación.

Artículo 1.4. Zonificación urbanística en el ámbito del Plan Especial de Protección y de Reforma Interior El Cabanyal-Canyamelar.

En el ámbito del presente plan especial se establecen las siguientes zonas de calificación urbanística:

1. Red primaria de dotaciones públicas.

Está integrada por los terrenos e instalaciones de destino público que condicionan la estructura global del territorio.

a) GTR-1: Transporte público urbano (tranvía).

b) GTR-2: Ferrocarril.

c) GRV-3: Red viaria primaria.

d) GEL: Red primaria de zonas verdes y espacios libres.

e) GSP-1: Red primaria de equipamientos: equipamiento deportivo-recreativo.

2. Red secundaria de dotaciones públicas.

Está integrada por los terrenos e instalaciones de destino público que complementan la red primaria dotacional.

a) RV: Red viaria secundaria.

b) EL: Red secundaria de zonas verdes y espacios libres.

c) Red secundaria de equipamientos.

c.1) EC: Equipamiento educativo cultural.

c.2) SP-1: Equipamiento deportivo recreativo.

c.3) SP-2: Equipamiento socio-cultural.

c.4) SP-3: Equipamiento sanitario asistencial.

c.5) SP-4: Equipamiento administrativo institucional.

3. Zonas de uso dominante residencial.

Son aquellas zonas edificables de destino privado (o de patrimonio público de suelo cuando así lo establezca expresamente el plan) a las que el presente plan les asigna un uso dominante residencial.

a) CHC: Conjunto Histórico El Cabanyal-Canyamelar.

b) ENC: Ensanche El Cabanyal-Canyamelar. c) NAV: Nueva Avenida.

d) EDA: Edificación Abierta.

e) ARP: Área Residencial Plurifamiliar Paseo Marítimo.

4. Zonas de uso dominante no residencial.

Son aquellas zonas edificables de destino privado (o de patrimonio público de suelo cuando así lo establezca expresamente el plan) a las que el presente plan les asigna un uso dominante no residencial.

a) ED: Educativo.

b) SO: Socio-cultural.

c) RG: Religioso.

Capítulo tercero: Desarrollo, gestión y ejecución del plan especial.

Artículo 1.5. Desarrollo urbanístico del plan.

1. Para la ejecución de las determinaciones de este plan especial no se requiere ninguna figura de planeamiento de desarrollo, pudiendo acometerse su realización mediante los correspondientes proyectos de urbanización y proyectos de obras.

2. No obstante el presente plan especial establece que se podrán formular estudios de detalle en áreas dotacionales de destino público.

Artículo 1.6. Gestión del plan. Oficina para la Rehabilitación de El Cabanyal-Canyamelar.

El Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, mediante su empresa, pública AUMSA, constituirá la Oficina para la Rehabilitación de El Cabanyal-Canyamelar. La oficina se ubicará en el ámbito, o entorno próximo, del presente plan, y sus cometidos fundamentales serán los siguientes:

a) Información sobre las determinaciones urbanísticas del plan especial y de su catálogo.

b) Fomento de la rehabilitación del patrimonio inmobiliario.

c) Tramitación y asignación de las ayudas públicas ala rehabilitación de inmuebles en colaboración con otros organismos de la Administración Pública

d) Desarrollo y ejecución de las actuaciones previstas en el plan.

e) Gestión del patrimonio municipal de suelo en el ámbito del plan.

f) Promoción pública de viviendas, prioritariamente en los terrenos que constituyen el patrimonio municipal de suelo.

g) Gestión y ejecución de las operaciones concertadas de realojo para los habitantes afectados por las actuaciones de reequipamiento y regeneración urbana establecidas por el plan.

h) Asesoramiento técnico, económico y jurídico, incluidas inspecciones iniciales y asesoramiento de obras de promoción pública o privada a realizar, redacción de proyectos, revisión de documentos técnicos y de materiales a emplear en rehabilitación y nueva construcción.

i) Cauce de participación ciudadana, a cuyo fin recibirá y canalizará cuantas propuestas e iniciativas sean presentadas por los agentes públicos y privados interesados, asociaciones de vecinos y de comerciantes en el ámbito del plan.

j) Y, en general, todas aquellas actividades que tengan por finalidad la agilización y máxima eficiencia en el desarrollo y cumplimiento de-e las determinaciones del Plan Especial de Protección y de Reforma Interior El Cabanyal-Canyamelar.

Artículo 1.7. Ámbitos territoriales de intervención.

Con objeto de sistematizar las actuaciones previstas para el desarrollo del plan especial se distinguen diez ámbitos de intervención (véase plano 3, ámbitos de intervención):

1. Cap de França.

2. Gauna-Eiximenis.

3. Cabanyal norte.

4. Estación.

5. Bulevar San Pedro.

6. Avenida Blasco Ibáñez.

7. Frente Marítimo.

8. Cabanyal sur.

9. Canyameler norte.

10. Canyameler sur.

Artículo 1.8. Reservas de suelo para actuaciones a realizar mediante expropiación.

1. El presente plan especial delimita una serie de ámbitos de reservas de suelo para actuaciones a realizar mediante expropiación.

2. Los ámbitos de las actuaciones a realizar mediante expropiación se señalan en el plano 4, ámbitos de actuación.

3. Con objeto de identificarlas actuaciones se emplea para cada una de ellas una clave con dos números (6.02, por ejemplo), el primero responde al ámbito de intervención en el que se sitúa la actuación, y el segundo el número de orden de la actuación en dicho ámbito.

4. Las características de dichas actuaciones se indican en las fichas de gestión del presente plan.

5. Deberá, previa o simultáneamente ala ejecución de cada actuación, concertarse las correspondientes operaciones de realojo para las unidades familiares empadronadas en las viviendas afectadas, así como

para los locales de negocio que, hallándose en funcionamiento y/o con licencia de actividad anterior a la exposición pública del presente plan se encuentren situados en inmuebles que deban ser demolidos en aplicación de las determinaciones del plan. Todo ello para la consecución de un doble objetivo: la agilización del desarrollo urbanístico establecido por el plan y la consideración de las circunstancias sociales de la población afectada directamente por el planeamiento.

Artículo 1.9. Area de reparto y aprovechamiento tipo.

1. El conjunto de las actuaciones señaladas por el plan a realizar mediante expropiación constituyen una única área de reparto.
2. El aprovechamiento tipo que se fija, mediante coeficiente unitario de edificabilidad, para dicha área de reparto, se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie total de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino (ver en Fichas de Gestión, el cuadro 1: Cálculo del aprovechamiento tipo).
3. En consecuencia el aprovechamiento tipo resultante para el área de reparto que se delimita es 1,31 m²/m²s.
4. Este aprovechamiento tipo es superior al que el artículo 110.2.13 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana establece subsidiariamente en defecto de previsión expresa del plan (1 m²/m²s).

Artículo 1.10. Unidades de ejecución.

Las actuaciones a realizar mediante expropiación que se delimitan en este plan, constituyen cada una de ellas una única unidad de ejecución. No obstante, el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia podrá redelimitar esas unidades de ejecución (creando nuevas de menor o mayor tamaño e incorporando, o no, porciones de las actuaciones colindantes) con el objetivo de facilitar el desarrollo y ejecución de los objetivos del planeamiento para cada área.

Artículo 1.11. Régimen de actuaciones aisladas.

El suelo no incluido en los ámbitos de actuaciones a realizar mediante expropiación, que se señalan en el plano 4, ámbitos de actuación, se desarrollará por el régimen de actuaciones aisladas con sujeción a lo establecido en el artículo 63.2.A de la LRAU.

Artículo 1.12. Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia reserva, en el ámbito del presente plan especial determinadas áreas para la ampliación de su patrimonio público de suelo (véase en plano 2, Régimen Urbanístico, los inmuebles calificados como PMS), todo ello a tenor de lo dispuesto en el artículo 99 de la LRAU.
2. Los solares resultantes que se reservan para patrimonio municipal de suelo en zonas de uso dominante residencial se destinarán prioritariamente a la promoción pública de viviendas.
3. Las viviendas y locales en edificios de promoción pública que se construyan en las reservas de patrimonio municipal de suelo situadas en zonas de uso dominante residencial podrán destinarse a cubrir las operaciones concertadas de realojo para las unidades familiares empadronadas en las viviendas que resulten afectadas por las actuaciones del plan, así como para la reubicación de los locales de negocio que, hallándose en funcionamiento y/o con licencia de actividad anterior a la exposición pública del presente plan se encuentren igualmente situados en inmuebles que deban ser demolidos en aplicación de las determinaciones del plan.
4. El Excelentísimo Ayuntamiento podrá aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo que expresen los precios máximos que el municipio prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para el patrimonio municipal. Dichos valores se calcularán de conformidad con la legislación estatal, previo informe de la autoridad tributaria competente y se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios, expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de año y medio. (Artículo 78 LRAU.)

Título segundo: Ordenanzas de la edificación y de los usos. Capítulo primero: Condiciones generales de la edificación.

Artículo 2.1. Condiciones generales de la edificación.

1. Se estará a lo dispuesto en el título quinto: Ordenanzas Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de

Ordenación Urbana de Valencia Para su correcta aplicación se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones.

2. Las referencias al plano C (estructura urbana) del PGOU deberán entenderse aquí referidas al plano de Régimen Urbanístico del Plan Especial de Protección y de Reforma Interior El Cabanyal-Canyamelar.
3. Algunas de las determinaciones del título quinto de las Normas Urbanísticas del PGOU quedan precisadas o pormenorizadas en las condiciones particulares del presente plan.
4. Se prohíbe los tendidos aéreos o adosados a las fachadas.
5. Toda nueva instalación urbana eléctrica, telefónica o de cualquier otra naturaleza deberá canalizarse subterráneamente.
6. Las antenas de televisión y dispositivos similares se situarán en lugares que no perjudiquen la imagen urbana o parte del conjunto. Se estará asimismo a lo dispuesto por la legislación sectorial vigente para esta materia.

Capítulo segundo: Condiciones particulares de los usos y de la edificación en las distintas zonas de calificación urbanística.

Sección primera: Zona CHC conjunto histórico El Cabanyal-Canyamelar.

Artículo 2.2. Ambito.

La zona CHC Conjunto Histórico El Cabanyal-Canyamelar, está constituida por el conjunto de inmuebles grafiados con este título en el plano 1. Zonificación.

Artículo 2.3. Usos.

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.
2. Los usos globales o dominantes en esta área CHC son el residencial unifamiliar (Run) y el residencial plurifamiliar (Rpf).
3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco. 1 c), edificios comerciales (Tco.2); edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
- Campamentos (Tho.2).
- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 700 personas (Tre.3 y Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: Mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento, infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos:

- Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

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

5. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas):

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

- Podrán ubicarse en edificio exclusivo. Si se ubican en edificio mixto, sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen, piezas habitables residenciales) 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) Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm.1).

c) Par.1. Aparcamientos de uso público o privado. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja y sótano (Par.1a). Si su destino es público no podrán ubicarse en planta baja cuando en ella se ubiquen piezas residenciales.

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par. 1b) siendo sus condiciones de ocupación de parcela las establecidas en el artículo 5.19 de las Normas Urbanísticas del PGOU con las siguientes limitaciones adicionales:

- Toda la superficie del espacio libre ajardinado o arbolado deberá poder recorrerse a pie llano, esto es, sin emerger desde la rasante. Los elementos que necesariamente deban emerger, en virtud de lo dispuesto en dicho artículo, tan sólo podrán ser las cubiertas de accesos (escaleras o ascensores) en la proporción y distancias que se establecen en él.

- Al aire libre sobre superficie de parcela, con una ocupación máxima del 40 por ciento de dicha superficie libre (Par. 1c). Se admitirá sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par. 1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Rcm.: Uso residencial comunitario.

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

e) Rpf.: Uso residencial plurifamiliar.

- Se trata del uso dominante o global asignado por el plan para la zona CHC (junto con el Run).

- Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales, como de las destinadas a uso residencial comunitario.

f) Run.: Uso residencial unifamiliar.

- Se trata del uso dominante o global asignado por el plan para la zona CHC (junto con el Rpf).

g) Tco.1.: Uso comercial compatible con la vivienda.

Sólo se admiten las categorías Tco. 1 a (hasta 200 m² de superficie de venta) y Tco. 1 b (mayor de 200 m² y no superior a 800 m² de superficie de venta, que deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros).

En edificios de uso mixto, sólo podrán ubicarse en plantas baja y primera. No admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales, salvo en edificios que, construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente plan, no se encuentren en situación de fuera de ordenación sustantivo.

Si se ubican en edificio de uso mixto los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

Podrán ubicarse también en edificio de uso exclusivo comercial cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 1.000 metros cuadrados de techo, con un máximo de superficie de venta de 800 metros cuadrados. El edificio deberá tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros.

h) Tho. 1.: Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima

de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales, y deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

i) Tof.2.: Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en planta baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta baja y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

j) Tre.: Actividades recreativas.

Sólo se admiten las categorías Tre. 1 (con aforo hasta 300 personas y con fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros) y Tre.2 (con aforo que excede de 300 personas no superando las 700, y con fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de anchura no inferior a 12,50 metros).

Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta baja y deberán contar con accesos desde la vía pública independientes y diferenciados de los del resto de usos. No obstante no se admitirán actividades recreativas cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja.

Se admiten en edificio de uso exclusivo siempre que su superficie construida sobre rasante no exceda de 1.000 metros cuadrados de techo y tenga fachada y salida a una vía pública con la anchura exigida por su aforo.

k) D.: Dotacionales.

Se admiten en planta baja y superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo m). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

m) En edificios de uso mixto, con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:

m.1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio. m.2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan solo en planta primera e inferiores. m.3) 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.

n) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos g), h), i) y j) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

6. Usos en edificios protegidos.

Se estará a lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo.

No obstante y en atención a la conservación del patrimonio catalogado, y con el fin de potenciar la pronta rehabilitación de los inmuebles protegidos por el presente plan, podrá autorizarse excepcionalmente un régimen de usos diferente al establecido siempre y cuando se justifique fehacientemente, bien por imposibilidad de adaptación del tipo sobre el que se interviene a las condiciones funcionales que el uso previsto exige, bien porque, de origen, dichos edificios se concibieron o respondieron a usos diferentes a los propuestos o compartidos con ellos por tratarse de tipologías mixtas.

Artículo 2.4. Condiciones de la parcela para los edificios no protegidos en la zona CHC.

1. Las parcelas edificables cumplirán, en la zona CHC, las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 40 metros cuadrados.
b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la misma.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

f) Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.

2. Agregación parcelaria obligatoria.

No obstante lo dispuesto en el apartado 1 anterior, en aquellos ámbitos que expresamente se grafían en el plano de régimen urbanístico y literalmente se señalan en el apartado 2.2 de la memoria se exigirá la previa agregación parcelaria de los inmuebles incluidos en cada uno de dichos ámbitos.

3. Parámetros de emplazamiento para los edificios no protegidos.

a) La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de régimen urbanístico. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior ni de las alineaciones de fachada recayentes a la vía pública. En cuanto a los entrantes se estará a lo dispuesto en el artículo 5.50 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

b) La profundidad edificable es la que se señala, de modo gráfico, en el plano de régimen urbanístico. De no señalarse expresamente la profundidad edificable se entenderá que ésta es total, con la salvedad de algunas precisiones que se establecen en las fichas de régimen urbanístico de la ordenanza gráfica para algunos inmuebles en colindancia con edificios protegidos.

Artículo 2.5. Condiciones de la parcela para los edificios protegidos en la zona CHC incluidos en el catálogo del plan especial.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La forma y dimensiones de la parcela vienen determinadas por las de aquella en la que se asienta el edificio protegido y así quede establecido en las determinaciones gráficas del presente plan.

b) Los cerramientos de los patios de parcela se adecuarán a los preexistentes, no superando, salvo casos justificados, los 3 metros de altura

2. Parámetros de emplazamiento para los inmuebles protegidos. La ocupación de la edificación responderá, en general, a la que resulte de la correcta repriminación de los inmuebles que se protegen.

En aquellos inmuebles protegidos que están afectados por la expresa definición gráfica de una profundidad edificable en el plano de régimen urbanístico, el patio de parcela resultante no podrá ser edificado si se acomete una operación, permitida en la correspondiente ficha individual del catálogo, de reestructuración de dichos inmuebles, debiendo, en cualquier caso, eliminar los elementos de la edificación que se consideren impropios en aras de su correcta repriminación.

Del mismo modo en otros casos esa nueva profundidad edificable, asignada por el plan, puede implicar un aumento de la profundidad edificada del edificio protegido, siempre y cuando se permitan en él obras de reestructuración expresamente contempladas en la ficha individual del catálogo.

En algunos casos de edificios protegidos que ocupan parcelas pasantes entre dos calles, el plan permite la edificación en los patios de parcela traseros con objeto de dignificar el frente edificado del correspondiente paramento de manzana.

Asimismo, en algunos edificios protegidos que ocupan parcelas situadas en los testeros de las manzanas, el plan permite la edificación en los patios de parcela con objeto de dignificar dichos testeros.

La pormenorización de estas determinaciones se encuentra señalada en las fichas de régimen urbanístico de la ordenanza gráfica de este Plan especial.

Artículo 2.6. Condiciones de volumen y forma de los edificios no protegidos en la zona CHC.

1. La máxima altura decomisa de la edificación se establece, en función del número de plantas grafiado en el Plano de Régimen Urbanístico, con arreglo al cuadro siguiente:

Número de plantas incluida la planta baja	Altura de cornisa en metros
2	6,50
3	9,50
4	12,50
5	15,50

2. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, aún superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en el plano de régimen urbanístico según la siguiente fórmula:

$$E = 0,50 + 0,20 Np$$

Donde Np es el número de plantas a edificar sobre la baja.

b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en el apartado 1 de este artículo.

3. Tolerancia de alturas.

En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 2 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una planta menos de las que se señalan en el plano de régimen urbanístico.

4. Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se admite la construcción de cubiertas inclinadas con las siguientes condiciones:

a.1) La arista superior de la cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

a.2) 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 metros sobre la altura de cornisa, mediante planos de pendiente, única y continua, no inferior al 30 por ciento ni superior al 40 por ciento.

a.3) Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación, salvo lo que se establece en el artículo 5.46 apartado 4 de las Normas Urbanísticas del PGOU, y salvo los remates de cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores tan solo en aquellos casos en que pueda demostrarse justificadamente que su emersión, por encima de los faldones, es ineludible.

a.4) Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada y sin ningún hueco en su ejecución, salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas. Los faldones que no recaigan a la alineación exterior podrán interrumpirse, permitiendo la formación de azoteas, siempre que dicha interrupción no implique una longitud del faldón, en el sentido de la pendiente, inferior a 4 metros.

a.5) En caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá que en el desván resultante se ubiquen piezas de la vivienda situada en la última planta. 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. También podrán iluminarse y ventilarse a través de 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.

b) Las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa, y deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el artículo 5.46 de las Normas Urbanísticas del PGOU, apartado 2, no se les exige el retiro desde los planos de fachada No se admitirán, sin

embargo, los elementos ornamentales previstos en el apartado 3, del artículo 5.46 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

c) En cualquier caso los antepechos, barandillas y remates ornamentales que se sitúen por encima de la altura de cornisa no podrán sobresalir de la alineación exterior, ni de la alineación interior, en su caso.

5. Se permite la construcción de sótanos. La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 0,50 metros sobre la cota de referencia cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la cota de referencia cuando pueda ubicarse bajo espacios libres. La altura libre exigible del sótano dependerá del uso, al que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados).

6. No se permite la construcción de semisótanos.

7. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 3,50 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

c) No se permite la construcción de entreplantas.

8. Construcciones en patios de parcela o manzana.

No se permite la construcción en patios de parcela o manzana a partir de la alineación interior (no confundir con alineación de fachada o de cambio de altura) señalada en el plano de régimen urbanístico.

9. Cuerpos y elementos salientes.

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a.1) En fachadas recayentes acalles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Cornisa del edificio con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.

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

a.2) En fachadas recayentes acalles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 metros o superior:

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

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

- Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 85 cm.

- Cornisa del edificio con una longitud máxima de vuelo de 45 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 o manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b.1) En cualquier caso:

- Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Cornisa del edificio con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.

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

b.2) 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, tal como se definen en el artículo 5.49.c de las Normas Urbanísticas del PGOU, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 85 cm.

- Cornisa del edificio con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.

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

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior y sobre las alineaciones de fachada que el plan señala retiradas

de la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permite, no obstante, los elementos salientes (aleros, cornisas e impostas) citados en el párrafo b.1) anterior. La longitud de vuelo de los aleros podrá ser mayor que la indicada en dicho párrafo b.1) (60 cm.) sin sobrepasar la señalada en el párrafo b.2) (85 cm.) en aquellos casos que se requiera una homogeneización de las longitudes de vuelo resultantes en determinadas alineaciones concurrentes.

d) Los cuerpos salientes que se permiten podrán situarse en planta primera y superiores.

e) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes (balcones, balconadas y terrazas, en su caso) que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60 por ciento de la longitud de la fachada medida en esa planta.

f) El espesor o canto de los forjados de los cuerpos salientes (balcones, balconadas y terrazas) no será superior a 15 cm.

g) En las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, tan sólo se admitirán 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.

No obstante, en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público se admitirán entrantes si se sitúan en la última planta permitida por el plan y con las siguientes condiciones:

g.1) Las fachadas deberán quedar retiradas paralelamente a lo largo de toda la longitud de los lindes frontales (salvo los imprescindibles elementos estructurales que deban situarse en fachada).

g.2) El retiro no será menor de 2 metros.

g.3) El entrante deberá quedar cubierto en toda su extensión.

En las fachadas recayentes a patios de parcela o manzana se admitirá cualquier tipo de entrante que cumpla con lo establecido en las normas urbanísticas (artículo 5.50) del plan general.

Artículo 2.7. Condiciones de volumen y forma de los edificios protegidos en la zona CHC incluidos en el catálogo del plan especial.

1. Los edificios protegidos que se recogen en el catálogo del presente plan, mantendrán, como norma general, el volumen y forma original de la construcción original. Debiendo procederse a la eliminación elementos impropios.

2. Las determinaciones concretas de intervención en los edificios protegidos se señalan en el título tercero de estas normas urbanísticas, en las fichas individuales del catálogo y en las fichas de régimen urbanístico de la ordenanza gráfica de este plan.

Artículo 2.8. Condiciones funcionales de la edificación en la zona CHC.

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

Artículo 2.9. Condiciones estéticas en la zona CHC.

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachada, con patio posterior de parcela y con las alturas señaladas por el presente plan.

2. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar los caracteres tipológicos de las edificaciones residenciales en sus diversas modalidades.

3. Fachadas.

En las actuaciones sujetas a licencia municipal, en paramentos en los que existan edificios protegidos, a los efectos de aplicación de las determinaciones de este artículo en relación con las condiciones estéticas de las ordenanzas generales, se exigirá del peticionario de la licencia que aporte perfil de o los paramentos de manzana que englobe la/s fachada/s del futuro edificio así como alzados de los colindantes con el suficiente grado de detalle, a escala mínima 1:100.

Se recomiendan los siguientes materiales: ladrillo al descubierto con aparejo tradicional y color natural, o bien con revoco ligero al uso de las fábricas tradicionales; revocos con la textura y color dominante en el entorno próximo; alicatados o revestimientos cerámicos en formatos y disposiciones constructivas coherentes con el área de ubicación y la buena práctica de ejecución.

Se recomiendan las carpinterías de madera, hierro pintado y aluminio lacado con secciones ajustadas al tamaño y proporción de los huecos.

Para las barandillas y/o antepechos de protección en los cuerpos volados se utilizarán, preferentemente, elementos de cerrajería o cualesquiera otros materiales metálicos o vidriados que impliquen tratamientos diáfanos calados o translúcidos y tendrán dominante compositiva vertical.

4. Tratamiento de las plantas bajas.

La intervención sobre la edificación existente obligará en las reformas de plantas bajas y locales comerciales a ajustarlas a la composición del resto de la fachada y a la antigua estructura y composición que hubieran sido alteradas por otras intervenciones. A tales efectos se someterán a las siguientes determinaciones:

a) Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

b) Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se exigirá la restitución de la parte en que se actúe a su estado original.

c) En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos, o bien que no excedan de 60 cm. de altura ni sobrepasen 1 m² de superficie, debiendo ir siempre situados por debajo de los toldos o marquesinas.

d) La solución proyectual de la fachada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

Artículo 2.10. Dotación de aparcamientos en la zona CHC.

1. No será exigible, en esta zona CHC, la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las ordenanzas generales del PGOU.

2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

Sección segunda: Zona ENC ensanche El Cabanyal-Canyamelar.

Artículo 2.11. Ambito.

La zona ENC ensanche El Cabanyal-Canyamelar, está constituida por el conjunto de inmuebles grafiados con este título en el plano 1 zonificación.

Artículo 2.12. Usos.

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

2. El uso global o dominante en esta zona ENC es el residencial plurifamiliar (Rpf).

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco. 1c), edificios comerciales (Tco.2); Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

- Campamentos (Tho.2).

- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 700 personas (Tre.3 y Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento, infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos:

- Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

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

5. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios, o de ordenanzas municipales específicas):

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

- Podrán ubicarse en edificio exclusivo. Si se ubican en edificio mixto, sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) 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) Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm.1).

c) Par.1. Aparcamientos de uso público o privado. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a). Si su destino es público no podrán ubicarse en planta baja cuando en ella se ubiquen piezas residenciales.

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par. 1b) siendo sus condiciones de ocupación de parcela las establecidas en el artículo 5.19 de las Normas Urbanísticas del PGOU con las siguientes limitaciones adicionales:

- Toda la superficie del espacio libre ajardinado o arbolado deberá poder recorrerse a pie llano, esto es sin emerger desde la rasante. Los elementos que necesariamente deban emerger, en virtud de lo dispuesto en dicho artículo, tan sólo podrán ser las cubiertas de accesos (escaleras o ascensores) en la proporción y distancias que se establecen en él.

- Al aire libre sobre superficie de parcela, con una ocupación máxima del 40 por ciento de dicha superficie libre (Par 1.c). Se admitirá sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par. 1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Rcm. Uso residencial comunitario.

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

e) Rpf. Uso residencial plurifamiliar.

- Se trata del uso dominante o global asignado por el plan para la zona ENC.

- Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario.

f) Tco.1. Uso comercial compatible con la vivienda.

Sólo se admiten las categorías Tco. 1a (hasta 200 m² de superficie de venta) y Tco. 1 b (mayor de 200 m² y no superior a 800 m² de superficie de venta, que deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros).

En edificios de uso mixto, sólo podrán ubicarse en plantas semisótano, baja y primera. No admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales, salvo en edificios que, construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente plan, no se encuentren en situación de fuera de ordenación sustantivo.

Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

Podrán ubicarse también en edificio de uso exclusivo comercial cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 1.000 metros cuadrados de techo, con un máximo de superficie de venta de 800 metros cuadrados. El edificio deberá tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros.

g) Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales, y deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

h) Tof.2. Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en planta baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta baja y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

i) Tre. Actividades recreativas.

Sólo se admiten las categorías Tre. 1 (con aforo hasta 300 personas y con fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros) y Tre.2 (con aforo que excede de 300 personas no superando las 700 y con fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de anchura no inferior a 12,50 metros).

Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso podrán situarse en plantas semisótano y baja y deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. No obstante no se admitirán actividades recreativas cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja.

Se admiten en edificio de uso exclusivo siempre que su superficie construida sobre rasante no exceda de 1.000 metros cuadrados de techo y tenga fachada y salida a una vía pública con la anchura exigida por su aforo.

j) D. Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo k). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

k) En edificios de uso mixto, con uso residencial, se cumplirán las siguientes condiciones:

k.1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

k.2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

k.3) 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.

m) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

6. Usos en edificios protegidos.

Se estará a lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo.

No obstante y en atención a la conservación del patrimonio catalogado, y con el fin de potenciar la pronta rehabilitación de los inmuebles protegidos por el presente plan, podrá autorizarse excepcionalmente un régimen de usos diferente al establecido siempre y cuando se justifique fehacientemente, bien por imposibilidad de adaptación del tipo sobre el que se interviene a las condiciones funcionales que el uso

previsto exige, bien porque, de origen, dichos edificios se concibieron o respondieron a usos diferentes a los propuestos o compartidos con ellos por tratarse de tipologías mixtas.

Artículo 2.13. Condiciones de la parcela para los inmuebles no protegidos en la zona ENC.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 100 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 × 10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación,

e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.

f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de régimen urbanístico. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior (salvo lo dispuesto para los áticos).

b) No obstante, la línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones interiores que se señalen. Asimismo las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones de fachada señaladas por este plan.

c) La profundidad edificable será la señalada en el plano de régimen urbanístico. En el resto del patio de manzana se podrá construir en planta baja.

Artículo 2.14. Condiciones de la parcela para los inmuebles protegidos en la zona ENC.

1. Las parcelas edificables cumplirán, en la zona ENC, las siguientes condiciones:

a) La forma y dimensiones de la parcela vienen determinadas por las de aquella en la que se asienta el edificio protegido y así quede establecido en las determinaciones gráficas del presente plan.

b) Los cerramientos de los patios de parcela se adecuarán a los preexistentes, no superando, salvo casos justificados, los 3 metros de altura

2. Parámetros de emplazamiento para los inmuebles protegidos.

La ocupación de la edificación responderá, en general, a la que resulte de la correcta reinstauración de los inmuebles que se protegen.

En aquellos inmuebles protegidos que están afectados por la expresa definición gráfica de una profundidad edificable en el plano de régimen urbanístico, el patio de parcela resultante no podrá ser edificado si se acomete una operación, permitida en la correspondiente ficha individual del catálogo, de reestructuración de dichos inmuebles, debiendo, en cualquier caso, eliminar los elementos de la edificación que se consideren impropios en aras de su correcta reinstauración.

Artículo 2.15. Condiciones de volumen y forma de los edificios no protegidos en la zona ENC.

1. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece, en función del número de plantas grafiado en el plano de régimen urbanístico, con arreglo al cuadro siguiente:

Número de plantas incluida la planta baja	Altura de cornisa en metros
2	7,20
3	10,20
4	13,20
5	16,20

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior ese] correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial, se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el plano de régimen urbanístico, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

3. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, aún superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en el plano de régimen urbanístico según la siguiente fórmula:

$$E = 0,70 + 0,20 Np$$

Donde Np es el número de plantas a edificar sobre la baja.

b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en el apartado 1 de este artículo.

4. Tolerancia de alturas.

En los casas en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una planta menos de las que se señalan en el plano de régimen urbanístico.

5. Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se autoriza la construcción de áticos que quedarán retirados 4 metros, como mínimo, respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior, del edificio recayentes a vial o espacio libre públicos. La altura de cornisa máxima del ático será de 3,20 metros sobre la del edificio. Cuando en aplicación del apartado 4 anterior se construyesen menos plantas que las asignadas por el plan no se autorizará la construcción de áticos.

b) Se admite la construcción de cubiertas inclinadas con las siguientes condiciones:

b.1) Se cumplirán los mismos requisitos que se exigen en la zona CHC (ver artículo 4.5 apartado 4 de estas ordenanzas).

b.2) De realizarse ático, los faldones de la cubierta inclinada no podrán construirse en la franja de retiro de 4 metros desde la alineación exterior, salvo un alero de 60 cm. de vuelo máximo sobre la fachada del ático.

b.3) Los faldones que se ubiquen por encima del ático se construirán, arrancando su cara inferior de una línea horizontal del plano de fachada del ático que se situará a no más de 0,60 metros sobre la altura de cornisa del ático, mediante planos de pendiente, única y continua, no inferior al 30 por ciento ni superior al 40 por ciento.

c) Las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio y deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el artículo 5.46 apartados 2 y 3 de las Normas Urbanísticas del PGOU, no se les exige el retiro desde los planos de fachada. d) Por encima de la cornisa del ático sólo se permitirá (además de lo previsto en los apartados b.2 y b.3 anteriores) la construcción de la caseta del ascensor con una altura máxima de 3,50 metros sobre aquella.

6. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Normas Urbanísticas del PGOU.

7. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,20 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

8. Construcciones en patio de manzana

En patios de manzana en los que el plan señale la posibilidad de edificar planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá exceder, en ningún caso, de 4,30 metros sobre la cota de referencia. Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana tan solo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas:

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 metros. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

9. Cuerpos y elementos salientes en la zona ENC.

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a.1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Cornisa del edificio con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.

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

a.2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:

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

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

- Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 85 cm.

- Cornisa del edificio con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.

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

a.3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho no inferior a 9 metros:

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

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

- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.

- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 85 cm.

- Cornisa del edificio con una longitud máxima de vuelo de 45 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 o manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b.1) En cualquier caso:

- Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Cornisa del edificio con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.

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

- b.2) 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, tal como se definen en el artículo 5.49.c de las Normas Urbanísticas del PGOU, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
 - Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 85 cm.
 - Cornisa del edificio con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

10. Sobre las alineaciones de fachada transversales ala alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permite, no obstante, los elementos salientes (aleros, cornisas e impostas) citados en el párrafo anterior. La longitud de vuelo de los aleros podrá ser mayor que la indicada en dicho párrafo a. 1 (60 cm.) sin sobrepasar la señalada en el párrafo a.2 (85 cm.) en aquellos casos que se requiera una homogeneización de las longitudes de vuelo resultantes en determinadas alineaciones concurrentes.

11. Sobre las fachadas retiradas de los áticos se autorizan aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

12. Los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos, que se permiten, podrán situarse en planta primera y superiores.

13. Lastima de las anchuras de todos los cuerpos salientes (balcones, balconadas, miradores y terrazas) que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60 por ciento de la longitud de la fachada medida en esa planta.

14. No será exigible en esta zona ENC la limitación a 5 metros para la anchura máxima de los miradores que se establece en el artículo 5.49 apartado I.d de las Normas Urbanísticas del PGOU.

15. En las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público así como las recayentes a patios de parcela o manzana, se admitirá cualquier tipo de entrante que cumpla con lo establecido en el artículo 5.50 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 2.16. Condiciones de volumen y forma de los edificios protegidos en la zona ENC incluidos en el catálogo del plan especial.

1. Los edificios protegidos que se recogen en el catálogo del presente plan, mantendrán, como norma general, el volumen y forma original de la construcción original. Debiendo procederse a la eliminación elementos impropios.
2. Las determinaciones concretas de intervención en los edificios protegidos se señalan en el título tercero de estas normas urbanísticas, en las fichas individuales del catálogo y en las fichas de régimen urbanístico de la ordenanza gráfica de este plan.

Artículo 2.17. Condiciones funcionales de la edificación en la zona ENC. No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.

Artículo 2.18. Dotación de aparcamientos en la zona ENC. Será exigible, en esta zona ENC, la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las ordenanzas generales del PGOU.

Sección tercera: Zona NAV nueva avenida.

Artículo 2.19. Ambito. La zona NAV nueva avenida, está constituida por el conjunto de inmuebles grafiados con este título en el plano 1 zonificación.

Artículo 2.20. Usos.

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.
2. El uso global o dominante en esta zona NAV es el residencial plurifamiliar (Rpf).
3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios:
 - Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco. 1 c), edificios comerciales (Tco.2); edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

- Campamentos (Tho.2).
- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 700 personas (Tre.3 y Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento, infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos:

- En edificio de uso exclusivo (Par. 1d).
- Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

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

5. El régimen de usos que se establece estará sujeto alas siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas):

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

- Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en élla se ubiquen piezas habitables residenciales) 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) Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda.

- Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en élla se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm. 1).

c) Par. 1. Aparcamientos de uso público o privado. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1 a). Si su destino es público no podrán ubicarse en planta baja cuando en élla se ubiquen piezas residenciales.
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par. 1b) siendo sus condiciones de ocupación de parcela las establecidas en el artículo 5.19 de las Normas Urbanísticas del PGOU con las siguientes limitaciones adicionales:
 - Toda la superficie del espacio libre ajardinado o arbolado deberá poder recorrerse a pie llano, esto es, sin emerger desde la rasante. Los elementos que necesariamente deban emerger, en virtud de lo dispuesto en dicho artículo, tan sólo podrán ser las cubiertas de accesos (escaleras o ascensores) en la proporción y distancias que se establecen en él.
 - Al aire libre sobre superficie de parcela, con una ocupación máxima del 40 por ciento de dicha superficie libre (Par 1.c).

d) Rcm. Uso residencial comunitario.

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

e) Rpf. Uso residencial plurifamiliar.

- Se trata del uso dominante o global asignado por el plan para la zona NAV.
- Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel' en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario.

f) Tco. 1. Uso comercial compatible con la vivienda.

Sólo se admiten las categorías Tco. 1 a (hasta 200 m² de superficie de venta) y Tco.1b (mayor de 200 m² y no superior a 800 m² de superficie de venta, que deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros).

Sólo podrán ubicarse en plantas semisótano, baja y primera. No admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales.

Los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No se admite, en esta zona NAV, edificios de uso exclusivo comercial.

g) Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales, y deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

h) Tof.2. Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta baja y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

i) Tre. Actividades recreativas.

Se admiten las categorías Tre.1 (con aforo hasta 300 personas y con fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros), Tre.2 (con aforo que exceda de 300 personas no superando las 700 y con fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de anchura no inferior a 12,50 metros) y Tre.2 (con aforo que exceda de 700 personas no superando las 1.500 y con fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos cuya anchura mínima sea de 7 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros).

Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso podrán situarse en plantas semisótano y baja y deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. No obstante no se admitirán actividades recreativas cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja.

Se admiten en edificio de uso exclusivo siempre que tenga fachada y salida a una vía pública con la anchura exigida por su aforo.

j) D. Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo k). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

k) En edificios de uso mixto con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:

k.1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

k.2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

k.3) 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..

m) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos t), g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Artículo 2.21. Condiciones de la parcela en la zona NAV.

1. Cada uno de los bloques de edificación señalados con la calificación NAV en el plano de zonificación constituye en sí mismo parcela mínima, debiendo responder su ejecución a un proyecto único.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de régimen urbanístico. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

Artículo 2.22.. Condiciones de volumen y forma de los edificios en la zona NAV.

1. La altura decomisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano de régimen urbanístico, con arreglo al cuadro siguiente:

Número de plantas incluida la planta baja	Altura de cornisa en metros
5	16,50
6	19,50

Las alturas de cornisa indicadas serán fijas, es decir, no podrá edificarse con mayor ni menor altura que la señalada, en aras a la consecución de un frente edificado homogéneo recayente a la nueva avenida

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anteriores el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de comisa fija la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el plano de régimen urbanístico, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

3. Tolerancia de alturas.

No se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con menos plantas de las que se señalan en el plano de régimen urbanístico.

4. Construcciones por encima de la altura decomisa del edificio:

Por encima de la altura decomisa de los edificios se preverá una planta técnica en la que se ubicarán los remates de los núcleos de comunicación vertical (cajas de escaleras, cuartos de máquinas de ascensores, etcétera), salas de máquinas vinculadas al mantenimiento y funcionamiento técnico del edificio, extractores, depósitos, antenas parabólicas y demás instalaciones propias de los edificios.

La planta técnica podrá cubrirse total o parcialmente mediante una cubierta cuya altura de coronación (artículo 5.32, párrafo b, Normas Urbanísticas del PGOU) no podrá superar los 4 metros sobre la altura de cornisa del edificio. Por encima de dicha altura de coronación no se admitirá ninguna construcción ni instalación, salvo antenas lineales y pararrayos, y excepcionalmente los cuartos de máquinas de ascensores cuando éstos deban acceder a la planta técnica.

Los paramentos de fachada de la planta técnica se construirán de modo que impidan la vista desde el exterior de aquellas instalaciones, allí situadas, que por sus características formales deban quedar ocultas. Dichos paramentos tendrán un tratamiento homogéneo, y adecuado a los del resto del edificio, pudiendo alcanzar una altura de 4 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

No se admitirá la ubicación, en esta planta, de piezas habitables (artículo 5.67 Normas Urbanísticas del PGOU), salvo aquellas que integren locales directamente vinculados al mantenimiento del edificio o que se encuentren directamente asociados a los espacios al aire libre destinados al esparcimiento en esta planta. Para ello se admitirá la habilitación de la superficie no requerida para instalaciones, como áreas de esparcimiento al aire libre. La superficie máxima ocupada por dichas piezas habitables no será superior al 30 por ciento de la superficie total de la planta técnica.

5. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Normas Urbanísticas del PGOU.

6. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,50 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

7. Cuerpos y elementos salientes en la zona NAV.

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a.1) En fachadas orientadas al este y orientadas al oeste:

- 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.
- Cornisa del edificio con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a.2) En fachadas orientadas al norte y orientadas al sur:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Comisa del edificio con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

8. Los cuerpos salientes que se permiten podrán situarse en planta primera y superiores.

9. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes (balcones, balconadas, miradores y terrazas) que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 40 por ciento de la longitud de la fachada medida en esa planta.

10. No será exigible en esta zona NAV la limitación a 5 metros para la anchura máxima de los miradores que se establece en el artículo 5.49 apartado I.d de las Normas Urbanísticas del PGOU.

11. En las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público se admitirá cualquier tipo de entrante que cumpla con lo establecido en el artículo 5.50 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 2.23. Condiciones funcionales de la edificación.

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

Artículo 2.24. Dotación de aparcamientos.

Será exigible, en esta zona NAV, la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las ordenanzas generales del PGOU.

Sección cuarta: Zona EDA edificación abierta.

Artículo 2.25. Ambito.

La zona EDA Edificación Abierta, está constituida por el conjunto de inmuebles grafiados con este título en el Plano 1 Zonificación.

Artículo 2.26. Usos, condiciones de parcela, de volumen y forma de la edificación en la zona EDA.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas particulares (artículos 6.22 a 6.25 de las Normas Urbanísticas del PGOU) para la subzona EDA.

Sección quinta: Zona ARP área residencial plurifamiliar Paseo Marítimo.

Artículo 2.27. Ambito.

La zona ARP área residencial plurifamiliar Paseo Marítimo, está constituida por el conjunto de inmuebles grafiados con este título en el Plano 1 Zonificación.

Artículo 2.28. Usos, condiciones de parcela, de volumen y forma de la edificación en la zona ARP.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas particulares del plan especial de ordenación del Paseo Marítimo para las manzanas M6 y M7 allí señaladas.

Sección sexta: Zona ED Educativo.

Artículo 2.29. Ambito.

1. La zona ED Educativo, está constituida por el conjunto de inmuebles grafiados con este título en el Plano 1 Zonificación.

2. Esta calificación ED se asigna a tres colegios de titularidad privada existentes en el ámbito del plan.

Artículo 2.30. Usos.

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo:

Concepto y clasificación de los usos de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

2. El uso global o dominante en esta zona ED es el uso educativo (Ded) que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas en sus diferentes niveles.

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R). Excepto Residencial Comunitario (Rcm). Y viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

b) Terciarios (T), excepto: Locales Comerciales Tco. 1a; Locales de Oficina (Tot), e Instalaciones Recreativas (Tre. 1 y Tre.2). Todos ellos asociados al uso Ded dominante que se establece. c) Edificios y Locales Industriales (Ind.2 e Ind.3).

d) Almacenes (Alm.2 y Alm.3).

e) Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y Fuerzas de Seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din).

f) Aparcamiento en sus categorías Par. Id y Par.2.

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 3 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Educativo (Ded) asignado a esta zona ED.

Artículo 2.31. Condiciones específicas en la zona ED.

1. La ocupación de parcela queda definida en el plano de régimen urbanístico en el que se señalan las alineaciones interiores de la edificación ya consolidada (Colegio de la Pureza y Colegio del Rosario) fuera de las cuales no se admite nueva edificación.

2. En el Colegio Santiago Apóstol la ocupación y edificabilidad son las propias del edificio que queda protegido por el presente plan.

Sección séptima: Zona SO Socio-Cultural.

Artículo 2.32. Ambito.

1. La zona SO Socio-Cultural, está constituida por el conjunto de inmuebles grafiados con este título en el Plano 1 Zonificación.

2. Esta calificación se asigna a dos inmuebles protegidos, propiedad de instituciones privadas (El Casinet en la calle Pintor Ferrandis y la Sociedad Musical Poblados Marítimos, en la calle Pescadores) existentes en el ámbito del plan. Asimismo se asigna esta calificación a un inmueble propiedad del Ateneo Musical del Puerto sito en la calle Francisco Baldomá.

Artículo 2.33. Usos.

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

2. El uso global o dominante en esta zona SO ese] uso socio-cultural (Dsc) que comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R). Excepto Residencial Comunitario (Rcm). Y viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

b) Terciarios (T), excepto: Locales Comerciales Tco. 1a; Locales de Oficina (Tof), e Instalaciones Recreativas (Tre. 1 y Tre.2). Todos ellos asociados al uso Dsc dominante que se establece.

c) Edificios y locales industriales (Ind.2 e Ind.3).

d) Almacenes (Alm.2 y Alm.3).

e) Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y Fuerzas de Seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din).

f) Aparcamiento en sus categorías Par. I d y Par.2.

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 3 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante socio-cultural (Dsc) asignado a esta zona SO.

Artículo 2.34. Condiciones específicas en la zona SO.

La ocupación y edificabilidad son las propias de los edificios protegidos a los que se les asigna la calificación SO socio-cultural.

Las condiciones de volumen y forma que se asignan al inmueble propiedad del Ateneo Musical del Puerto sito en la calle Francisco Baldomá son las que se establecen en la zona ENC Ensanche Cabanyal.

Sección octava: Zona Rg religioso.

Artículo 2.35. Ambito.

1. La zona RG religioso, está constituida por el conjunto de inmuebles grafiados con este título en el plano 1 zonificación.

2. Esta calificación se asigna a la Iglesia de Nuestra Señora del Rosario y casa parroquial adjunta situadas en la plaza del Rosario, y a la Iglesia del Cristo Redentor, situada en la calle de la Reina.

Artículo 2.36. Usos.

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

2. El uso global o dominante en esta zona RG es el uso religioso (Dre) que comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R). Excepto Residencial Comunitario (Rcm). Y viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

b) Terciarios (T), excepto: Locales comerciales Tco. 1a; Locales de Oficina (Tof), e Instalaciones Recreativas (Tre. 1 y Tre.2). Todos ellos asociados al uso Dre dominante que se establece.

c) Edificios y Locales Industriales (Ind.1, Ind.2 e Ind.3).

d) Almacenes (Alm.2 y Alm.3).

e) Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y Fuerzas de Seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din).

f) Aparcamiento en sus categorías Par. 1d y Par.2.

4: Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 3 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Religioso (Dre) asignado a esta zona RG.

Artículo 2.37. Condiciones específicas en la zona RG.

1. La ocupación y edificabilidad son las propias de los edificios protegidos a los que se les asigna la calificación RG Religioso.

2. Ala actual casa abadía, adjunta ala Iglesia del Rosario, que no se encuentra protegida, se le asigna un régimen de alturas de PB+2 que viene señalado en la ordenanza gráfica del plan (ver ficha de manzana 321).

Sección novena: Zona EC equipamiento educativo cultural.

Artículo 2.38. Ambito.

1. La zona EC equipamiento educativo cultural, está constituida por el conjunto de inmuebles, de destino público, grafiados con este título en el plano 1 zonificación.

2. Esta calificación se asigna a dos áreas en las que se prevé la ubicación de sendos institutos de enseñanza secundaria (una entre la Av. de los Naranjos y calle Conde de Melito y la otra situada en la confluencia de la Av. del Mediterráneo con la calle Eugenia Viñes). También se asigna al Colegio de la Generalitat Valenciana situado entre las calles Felipe de Gauna y Sánchez Coello.

Artículo 2.39. Usos.

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

2. El uso global o dominante en esta zona EC es el uso educativo (Ded) que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas en sus diferentes niveles.

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R). Excepto Residencial Comunitario (Rcm). Y viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela

b) Terciarios (T), excepto: Locales Comerciales Tco. 1a; Locales de Oficina (Tof), e Instalaciones Recreativas (Tre. 1, Tre.2 y Tre.3). Todos ellos asociados al uso Ded dominante que se establece.

c) Edificios y Locales Industriales (Ind.2 e Ind.3).

d) Almacenes (Alm.2 y Alm.3).

e) Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y Fuerzas de Seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din).

f) Aparcamiento en sus categorías Par. Id y Par.2.

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 3 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante educativo (Ded) asignado a esta zona EC.

Artículo 2.40. Condiciones específicas en la zona EC.

1. Colegio entre calles Felipe de Gauna y Sánchez Coello:

- La ocupación de parcela queda definida en el plano de régimen urbanístico en el que se señalan las alineaciones interiores de la edificación ya consolidada fuera de las cuales no se admite nueva edificación.

2. En las áreas destinadas a los nuevos institutos de enseñanza secundaria, se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

a) Coeficiente de ocupación: 50 por ciento.

b) Coeficiente de edificabilidad neta: 2,20 m²/m²s.

c) Número máximo de plantas: 6.

d) En el área EC situada entre Av. de los Naranjos y calle Conde de Melito no será ocupable por la edificación sobre rasante la zona central expresamente señalada en el plano de régimen urbanístico.

Sección décima: Zona SP-1 equipamiento deportivo-recreativo.

Artículo 2.41. Ambito.

La zona SP-1 equipamiento deportivo-recreativo está constituida por el conjunto de inmuebles, de destino público, grafiados con este título en el plano 1 zonificación.

Artículo 2.42. Usos.

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

2. El uso global o dominante en esta zona SP-1 es el uso deportivo (Dep) que comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R). Excepto Residencial Comunitario (Rcm). Y viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

b) Terciarios (T), excepto: Locales Comerciales Tco. 1a; Locales de Oficina (Tof), e Instalaciones Recreativas (Tre.1, Tre.2 y Tre.3). Todos ellos asociados al uso Dep dominante que se establece.

c) Edificios y locales industriales (Ind.2 e Ind.3).

d) Almacenes (Alm.2 y Alm.3).

e) Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y Fuerzas de Seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din).

f) Aparcamiento en sus categorías Par.1d y Par.2.

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 3 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante deportivo (Dep) asignado a esta zona SP- 1.

Artículo 2.43. Condiciones específicas en la zona SP-1.

El régimen de alturas se señala expresamente en la ordenanza gráfica del plan (ver fichas de manzana correspondientes).

Sección undécima: Zona SP-2 equipamiento socio-cultural.

Artículo 2.44. Ambito.

La zona SP-2 Equipamiento socio-cultural, está constituida por el conjunto de inmuebles, de destino público, grafiados con este título en el plano 1 zonificación.

Artículo 2.45. Usos.

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo:

Concepto y clasificación de los usos de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

2. El uso global o dominante en esta zona SP-2 es el uso sociocultural (Dsc) que comprende las actividades destinadas a la génesis; transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R). Excepto Residencial Comunitario (Rcm). Y viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

b) Terciarios (T), excepto: Locales Comerciales Tco. 1a; Locales de Oficina (Tof), e Instalaciones Recreativas (Tre.1, Tre.2 y Tre.3). Todos ellos asociados al uso Dsc dominante que se establece.

c) Edificios y Locales Industriales (Ind.2 e Ind.3).

d) Almacenes (Alm.2 y Alm.3).

e) Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y Fuerzas de Seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din).

f) Aparcamiento en sus categorías Par. 1d y Par.2.

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 3 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante socio-cultural (Dsc) asignado a esta zona SP-2.

Artículo 2.46. Condiciones específicas en la zona SP-2.

1. La ocupación y edificabilidad son las propias de los edificios protegidos a los que se les asigna la calificación SP-2 equipamiento socio-cultural.

2. Para aquellos inmuebles no protegidos a los que el plan asigna la calificación SP-2, el régimen de alturas se señala expresamente en la ordenanza gráfica del plan (ver ficha de régimen urbanístico de la manzana correspondiente). Las alineaciones son las señaladas en el plano de régimen urbanístico.

3. La solución arquitectónica del edificio dotacional socio-cultural a situar entre las actuales calles Luis Despuig y Francisco Eiximenis deberá coordinarse con la del edificio dotacional administrativo-institucional a situar al norte, ya que el conjunto de ambos edificios dotacionales debe constituir un hito urbano que caracterice la transición entre la actual Av. Blasco Ibáñez y su nuevo trazado, de menor anchura, que discurrirá hasta el frente marítimo.

Sección duodécima: Zona SP-3 equipamiento sanitario-asistencial.

Artículo 2.47. Ambito.

El plan especial no reserva expresamente ninguna zona SP-3 equipamiento sanitario-asistencial, no obstante se establece el régimen de usos y condiciones específicas para el supuesto de que este equipamiento pudiera ubicarse en alguna de las zonas de equipamiento socio-cultural.

Artículo 2.48. Usos.

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

2. Los usos globales o dominantes en esta zona SP-3 son el uso sanitario (Dsa) y el uso asistencial (Das).

El uso sanitario (Dsa) comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.

El uso asistencial (Das): Comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R). Excepto Residencial Comunitario (Rcm). Y viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

b) Terciarios (T), excepto: Locales comerciales Tco. 1a; Locales de Oficina (Tof), e Instalaciones Recreativas (Tre. 1 y Tre.2). Todos ellos asociados a los usos Dsa y Das dominantes que se establecen.

c) Edificios y locales industriales (Ind.2 e Ind.3).

d) Almacenes (Alm.2 y Alm.3).

e) Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y Fuerzas de Seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din).

f) Aparcamiento en sus categorías Par. 1d y Par.2.

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 3 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos Dominantes Sanitario (Dsa) y Asistencial (Das) asignados a esta zona SP-3.

Artículo 2.49. Condiciones específicas en la zona SP-3.

Se estará a lo dispuesto por el plan especial para aquellos inmuebles a los que el plan asigna la calificación SP-2 (en los que pueda ubicarse el equipamiento SP-3), el régimen de alturas se señala expresamente en la ordenanza gráfica del plan (ver fichas de manzana correspondientes).

Sección decimotercera: Zona SP-4 equipamiento administrativo-institucional.

Artículo 2.50. Ambito.

La zona SP-4 equipamiento administrativo-institucional, está constituida por el conjunto de inmuebles, de destino público, grafiados con este título en el plano 1 zonificación.

Artículo 2.51. Usos.

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

2. El uso global o dominante en esta zona SP-4 es el uso Administrativo (Dad) que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas, así como de los de sus organismos autónomos: Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, las desarrolladas por las instituciones penitenciarias y las realizadas en las instalaciones sanitarioasistenciales vinculadas a la Seguridad Social.

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R). Excepto Residencial Comunitario (Rcm). Y viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela. b) Terciarios (T), excepto: Locales Comerciales Tco. 1a; Locales de Oficina (Tof), e Instalaciones Recreativas (Tre.1 y Tre.2). Todos ellos asociados al uso Dad dominante que se establece.

c) Edificios y Locales Industriales (Ind.2 e Ind.3).

d) Almacenes (Alm.2 y Alm.3).

e) Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y Fuerzas de Seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din).

f) Aparcamiento en sus categorías Par. 1d y Par.2.

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 3 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante administrativo (Dad) asignado a esta zona SP-4.

Artículo 2.52. Condiciones específicas en la zona SP-4.

1. Para aquellos inmuebles a los que el plan asigna la calificación SP-4, el régimen de alturas se señala expresamente en la ordenanza gráfica del plan (ver fichas de manzana correspondientes).

2. Para el edificio, situado en Japlaza de la Armada Española, en el que actualmente se ubica la Junta Municipal del Distrito Marítimo se mantendrá la edificación existente.

3. La solución arquitectónica del edificio dotacional administrativo-institucional a situar entre las actuales calles Luis Despuig y Francisco Eiximenis, deberá coordinarse con la del edificio dotacional sociocultural a situar al sur, ya que el conjunto de ambos edificios dotacionales debe constituir un hito urbano que caracterice la transición entre la actual avenida Blasco Ibáñez y su nuevo trazado, de menor anchura, que discurrirá hasta el frente marítimo.

Sección decimocuarta: Zona (EL) red secundaria de zonas verdes y espacios libres.

Artículo 2.53. Ambito.

La zona EL red secundaria de zonas verdes y espacios libres está constituida por el conjunto de áreas, de destino público, grafiadas con este título en el plano 1 zonificación.

Artículo 2.54. Usos.

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.
2. El uso global o dominante en esta zona EL ese] uso de Espacios Libres (Del) que comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados de arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.
3. Se prohíben todos los demás usos con la excepción del Par. 1b (aparcamiento bajo espacios libre públicos).

Artículo 2.55. Condiciones específicas en la zona EL.

1. En el plano de régimen urbanístico se incorporan (respecto del plano de zonificación) con la calificación EL una serie de itinerarios peatonales que comparten dicha calificación con la de RV red viaria secundaria.
2. Ello implica que los actuales viales rodados que este plan califica como itinerarios peatonales deberán ser reurbanizados para acoger su nueva funcionalidad. No obstante se deberá mantener la posibilidad del acceso permanente de determinados vehículos (bomberos, ambulancias, vehículos de residentes en acceso a aparcamientos, etc.), y de otros en horario restringido (suministro de mercancías, mudanzas, limpieza y recogida de basuras, etc.).

Sección decimoquinta: Zona (GEL) red primaria de zonas verdes y espacios libres.

Artículo 2.56. Ambito.

La zona (GEL) red primaria de zonas verdes y espacios libres está constituida por el conjunto de áreas, de destino público, grafiadas con este título en el plano 1 zonificación.

Artículo 2.57. Usos.

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.
2. El uso global o dominante en esta zona GEL ese] uso de Espacios Libres (Del) que comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados de arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.
3. Se prohíben todos los demás usos con la excepción del Par. 1 b (aparcamiento bajo espacios libre públicos).

Artículo 2.58. Condiciones específicas en la zona GEL.

1. La red primaria de zonas verdes y espacios libres en el ámbito del presente plan está integrada por el paseo arbolado central, de 18 metros de anchura, de la nueva avenida que se proyecta como prolongación de la actual avenida Blasco Ibáñez, así como por la plaza del frente marítimo.
2. Los correspondientes proyectos de urbanización que desarrollen la ejecución de la nueva avenida deberán prever la ubicación de arbolado de gran porte que señale de un modo relevante el nuevo acceso de la ciudad al mar.

Sección decimosexta: Zona (GRV) red viaria primaria.

Artículo 2.59. Ambito.

La zona GRV red viaria primaria, está constituida por el tramo del bulevar de Serrería y por la nueva avenida que discurrirá entre dicho bulevar y el Paseo Marítimo.

Artículo 2.60. Usos.

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo:

Concepto y clasificación de los usos de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

2. El uso global o dominante en esta zona GRV es el uso de comunicaciones (Dcm) que comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.
3. Se prohíben todos los demás usos con la excepción del Par. 1b (aparcamiento bajo espacios libre públicos).

Artículo 2.61. Condiciones específicas en la zona GRV.

1. La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional que el plan les asigna, viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño tales como los espacios libres (bulevares), pudiéndose alterar las dimensiones de dichos espacios libres (salvo el bulevar central de la nueva avenida cuyo ancho queda fijado en 18 m.) siempre que no se modifique el esquema y sección conceptual de la vía cuyo ancho total no podrá ser modificado.
2. Podrá admitirse la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.
3. El Excelentísimo Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación

Sección decimoséptima: Zona (GTR) red primaria de transportes.

Artículo 2.62. Ambito.

La zona GTR red primaria de transportes, está constituida por el conjunto de áreas, de destino público, grafiadas con este título en el plano 1 zonificación. Se distinguen, en el ámbito del plan, dos Categorías:
- GTR- 1. Transporte público urbano (tranvía)
- GTR-2. Estación de ferrocarril y red ferroviaria.

Artículo 2.63. Usos.

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.
2. El uso global o dominante en esta zona GTR es el uso de comunicaciones (Dcm) que comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

Artículo 2.64. Condiciones específicas en la zona GTR.

La prevista ampliación de la línea T-5 podrá formularse mediante plan especial de infraestructuras.

Sección decimoctava: Red primaria de equipamientos. Zona GSP-1 equipamiento deportivo-recreativo.

Artículo 2.65. Ambito.

La zona GSP- 1 equipamiento deportivo-recreativo, está constituida por el conjunto de inmuebles, de destino público, grafiados con este título en el plano 1 zonificación.

Artículo 2.66. Usos.

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.
2. El uso global o dominante en esta zona GSP-1 es el uso deportivo (Dep) que comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.
3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Residencial (R). Excepto Residencial Comunitario (Rcm). Y viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.
 - b) Terciarios (T), excepto: Locales Comerciales Tco. Ia; Locales de Oficina (Tof), e Instalaciones Recreativas (Tre. 1, Tre.2 y Tre.3). Todos ellos asociados al uso Dep dominante que se establece.
 - c) Edificios y Locales Industriales (Ind.2 e Ind.3).
 - d) Almacenes (Alm.2 y Alm.3).

- e) Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din).
- f) Aparcamiento en sus categorías Par. 1d y Par.2.
4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 3 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante deportivo (Dep) asignado a esta zona GSP- 1.

Artículo 2.67. Condiciones específicas en la zona GSP-1.

1. Se establece un coeficiente de ocupación del 70 por ciento.
2. Coeficiente de edificabilidad neta de 1,20 m²/m²s.
3. Número máximo de plantas: 4.
4. Máxima altura de cornisa: 20 metros.

Capítulo tercero: La ordenanza gráfica del plan.

Artículo 2.68. Contenido y ámbito.

1. En el presente Plan Especial de Protección y de Reforma Interior El Cabanyal-Canyamelar se ha elaborado una extensa ordenanza gráfica contenida en 312 fichas que afecta a 149 manzanas.
2. La finalidad de la ordenanza gráfica es la de complementar las determinaciones de los textos normativos del plan así como las del catálogo de inmuebles protegidos.
3. Para cada una de las manzanas se han realizado dos fichas diferenciadas:
- La ficha de estado actual 1998.
- La ficha de régimen urbanístico.

Artículo 2.69. La ficha de estado actual 1998.

1. En esta ficha se presentan, uno por uno, el estado de los frentes edificados (casi seiscientos) de las 149 manzanas en el año 1998.
2. En cada uno de estos frentes de manzana se ha dibujado, pormenorizadamente las fachadas de los inmuebles que el presente plan especial protege e incorpora a su catálogo. Estos alzados se han reproducido en las fichas de manzana a la escala 1:400 y en las fichas individuales del catálogo a la escala 1:100.
3. Para el resto de edificios no protegidos se ha dibujado su silueta actual (1998) y el número de plantas de que se componen.
4. Se han distinguido los alzados norte, sur, este y oeste de cada *manzana*, indicando el nombre de la vía pública a la que recaen.
5. Debajo de cada edificio se señala el número de policía que le corresponde, y debajo de cada uno de los edificios protegidos se indica, además, la clave correspondiente de su ficha individual del catálogo. Esta clave se compone de dos números separados por una barra (202/01, por ejemplo). El primer número de tres cifras indica el número de la manzana en la que se encuentra el edificio (numeración convencional que asigna el plan), y el segundo número, de dos cifras, indica el número de Unidad Catastral asignada al inmueble.
6. La ficha de estado actual (1998) se completa, en su margen derecho, con un plano catastral de la manzana (a escala 1:1.000, y en algunos casos a escala 1:2.000) en el que viene indicado el número convencional de la manzana (202, por ejemplo), el número catastral de la manzana (96278, por ejemplo) y el número (1, 2, 3, etc.) de cada una de las unidades catastrales que integran la manzana. También se incorpora en el extremo inferior derecho de la ficha un plano de situación, a escala 1:9.000, que facilita la ubicación de la manzana en el ámbito del plan.

Artículo 2.70. La ficha del régimen urbanístico.

1. Determinaciones sobre los inmuebles protegidos. Niveles de protección PS y PA.
- a) La ficha de régimen urbanístico reproduce igualmente las fachadas de los edificios a los que este plan especial les asigna un régimen de protección arquitectónica, si bien, con objeto de facilitar la lectura de las determinaciones de la ficha, se han simplificado sus detalles ornamentales. No obstante en estos alzados simplificados no se señalan indicaciones sobre reinstalación y eliminación de elementos impropios de las fachadas de los edificios que se protegen, ya que estas determinaciones vienen pormenorizadas en las fichas individualizadas del catálogo. No obstante sí que señala, en algunos casos, las sobreelevaciones impropias en edificios protegidos (ver, por ejemplo manzana 209) que deberán ser corregidas cuando se acometa la correcta rehabilitación del inmueble.

b) Debajo de cada uno de los edificios que se protegen se indica el número de policía de la vía pública, el nivel de protección asignado (PS = protección integral o singular; PP = protección parcial; PA.= protección ambiental) y la clave correspondiente de la ficha del catálogo (201134, por ejemplo).

c) Cuando las siglas del nivel de protección y las de la clave de la ficha del catálogo se señalen entre paréntesis - (PA) o (201/34) por ejemplo - se está indicando que esa es una fachada secundaria (generalmente trasera) o un vallado del inmueble protegido.

2. Régimen de alturas de la edificación.

a) En la línea de alturas el plan indica el número máximo de plantas - a edificar sobre rasante (incluida la planta baja) y señala de modo gráfico la altura de cornisa del edificio (con una línea de mayor grosor) así como las alturas correspondientes a cada planta. Por encima de la altura de cornisa del edificio se señala asimismo la arista de arranque de los faldones de las cubiertas inclinadas, en su caso.

b) En algunos alzados, no principales o secundarios de edificios protegidos se señala, con trazo discontinuo, el régimen de alturas propio del edificio que deberá tenerse en cuenta en obras de reestructuración, cuando éstas se permitan en las determinaciones de la ficha correspondiente del catálogo. En estos casos se señala el número de alturas (2, por ejemplo) acompañado de la referencia (R16, por ejemplo), mediante el número de unidad catastral -16- en esa manzana, que remite a la altura de cornisa de la fachada principal del edificio que debe servir de patrón. En otros casos se establece (mediante la clave pp) la necesidad de mantener los correspondientes patios de parcela asociados al inmueble que se protege.

c) En algunos casos (siete) de edificios protegidos el plan permite sobreelevar alguna planta (se indica con la clave +1 o +2) con objeto de adecuarse a edificios contiguos también protegidos de notable interés o de homogeneizar puntualmente la silueta paisajística.

d) La ordenanza gráfica que se recoge en las fichas de manzana es de gran utilidad para poder adecuar los enrasos de cornisa que puedan exigirse, a la nueva edificación, en aplicación del texto articulado de las ordenanzas de la edificación de las presentes normas urbanísticas.

e) Para algunos inmuebles la ordenanza gráfica señala como régimen de alturas: «edificación consolidada». Se trata de contados inmuebles (Colegio de la Pureza, Colegio del Rosario, Colegio en calle Felipe de Gauna y antiguo Cine Merp), que se destinan a usos dotacionales, en los que sus peculiares características, aún cuando no se les asigna nivel de protección alguno, sí que propicia la necesidad de mantener los «contenedores» dotacionales existentes. Estas determinaciones de la ordenanza gráfica son reflejo de sus homólogas recogidas en estas ordenanzas en capítulos anteriores.

3. Edificios en fuera de ordenación sustantivo (FOS).

Se identifica en las fichas de régimen urbanístico, de un modo gráfico mediante un suave rayado, aquellos edificios que, en desarrollo del presente plan, quedan en situación de fuera de ordenación sustantivo (FOS) ya que son contrarios al plan afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo. Se trata de aquellos inmuebles que deberán ser demolidos por estar afectados por nuevas zonas verdes públicas, viales públicos, dotaciones públicas o nuevas áreas de Patrimonio Municipal de Suelo (PMS).

4. Edificios en fuera de ordenación diferido (FOD).

a) Asimismo se señala en las fichas de régimen urbanístico aquellos edificios que, en desarrollo del presente plan, quedan en situación de fuera de ordenación diferido (FOD). Afecta a aquellos edificios que aún cuando no se encuentren adaptados al plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total). No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela o la reestructuración total de la existente deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstas en este nuevo planeamiento.

b) Los edificios que quedan en situación FOD (fuera de ordenación diferido) son aquellos que, en su práctica totalidad, se construyeron durante la época desarrollista de los años sesenta, setenta y primeros

ochenta cuando se produjo la sustitución indiscriminada de los tipos tradicionales. Se trata de edificios que generalmente tienen una altura que oscila entre las cinco y las nueve plantas cayendo, en muchos casos, a calles que apenas superan los 8 metros. Para estos edificios el nuevo plan establece un régimen de sustitución generalizado de entre dos o tres plantas, y sólo en casos más singulares se alcanzan las cuatro o cinco plantas.

c) En las fichas de régimen urbanístico se ha grafiado, mediante un rayado más espaciado, los volúmenes de estos edificios FOD que exceden, en el momento de redactar este plan, respecto de la edificación que resulta del nuevo régimen de alturas que se establece.

5. Alineación diferida

En algunos casos, muy pocos, el plan establece que edificios que quedan en situación de fuera de ordenación diferido (FOD) cuando se adapten a la nueva ordenación deberán adelantar su alineación exterior respecto de su situación actual, con objeto de recuperar la línea del paño de fachada consolidado por la edificación tradicional. Se trata de aquellos edificios que, con elevado número de plantas, se construyeron en la época desarrollista en la que el planeamiento propiciaba una ampliación indiscriminada de buena parte de las calles de El Cabanyal-Canyamelar.

6. Retiro de la alineación exterior (RAE).

En algunos casos en la ordenanza gráfica se señala la clave RAE que significa retiro de la alineación exterior. Es un supuesto intermedio entre el fuera de ordenación sustantivo (FOS) y el fuera de ordenación diferido (FOD), ya que se trata de retiros de la alineación exterior que deben realizarse en desarrollo del plan, constituyendo un fuera de ordenación sustantivo (el inmueble queda afectado por vial público o zona verde pública) pero cuyo menor grado de afección al inmueble en cuestión y la menor incidencia en el suelo público afectado, propicia que el planeamiento admita el diferimiento del retiro de la alineación exterior en parecidos términos que se establecen para los fuera de ordenación diferido (FOD).

Título tercero: Normas de intervención en los inmuebles protegidos incluidos en el catálogo del plan especial.

Artículo 3.1. Catalogación.

1. En el catálogo se reúne el conjunto de fichas en las que se recoge las valoraciones urbanística, arquitectónica y socio-cultural de la edificación. Esta resulta del estudio de los valores presentes en los edificios, de su análisis y clasificación, a partir de los cuales y tomando como base la estimación comparada que permiten, se considera su inclusión en el catálogo.

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

3. Los valores que se han tenido en cuenta para la incorporación de los bienes inmuebles al Catálogo del Plan Especial han sido los siguientes:

- Valores urbanísticos.
- Valores arquitectónicos.
- Valores socio-culturales.

Artículo 3.2. Valores urbanísticos.

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

2. Se ha considerado los siguientes valores urbanísticos:

- a) Valor ambiental. Se valora la presencia positiva del edificio respecto a la calidad ambiental del entorno.
- b) Integración en un conjunto homogéneo. El edificio es parte, formando conjunto con otros, de una unidad compositiva superior.
- c) Carácter articulador. Se entiende cuando el edificio se constituye en un elemento vertebrador del espacio urbano resolviendo adecuadamente su relación con él.

d) Carácter estructural. Lo tienen aquellos edificios representativos de la historia urbana local y que han configurado su entorno urbano. Son edificios cualificados como elementos singulares en los barrios El Cabanyal-Canyamelar.

Artículo 3.3. Valores arquitectónicos.

1. Son valores de la arquitectura de cada edificio considerado particular o aisladamente. Se tiene en cuenta su adscripción tipológica generadora del tejido, su posible carácter de modelo referente para su contexto y otras características significativas dentro del campo de la cultura arquitectónica.

a) Adscripción tipológica. Esta adscripción se refiere a las tipologías presentes en El Cabanyal-Canyamelar en las que se considera la organización, o disposición de elementos básicos de la estructura arquitectónica del edificio, cuya repetición define las características de un tipo.

b) Carácter de modelo de referencia. Se entiende que el edificio cuenta con este valor cuando se le puede considerar dotado de un carácter ejemplar como modelo de su tipo.

c) Referencia cultural-arquitectónica. Valor referido a la cultura arquitectónica o a la singularidad del edificio como solución de calidad en el contexto urbano de El Cabanyal-Canyamelar.

Artículo 3.4. Valores socio-culturales.

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

Artículo 3.5. Niveles de protección y régimen normativo de los inmuebles catalogados.

1. En el ámbito del presente plan-especial de protección se entiende por nivel de protección valorativo que se atribuye a cada edificio o bien inmueble catalogado, en función del interés arquitectónico y patrimonial reconocido en él.

2. Los niveles de protección que se definen son los siguientes:

- Protección ambiental.
- Protección parcial.
- Protección integral o singular.

Artículo 3.6. Protección ambiental.

1. El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que, aún sin presentar en sí mismas un especial valor, contribuyen a definir un ambiente valioso por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas sujetas a procesos de renovación tipológica.

2. No obstante se puede autorizar:

a) La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación. b) La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.

c) En áreas de renovación tipológica, la demolición total, selectiva, a medida que se asegure la renovación conjunta de entornos visuales completos.

Artículo 3.7. Protección parcial.

1. El nivel de protección parcial incluye las construcciones o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

2. Pueden autorizarse:

a) Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.

b) La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el

catálogo y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.

Artículo 3.8. Protección integral o singular.

1. El nivel de protección integral incluye las construcciones o recintos que deban ser conservados íntegros por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

2. Sólo se admiten obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble. No obstante, puede autorizarse:

a) La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.

b) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto. c) Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

3. Si el catálogo prohibiera la demolición de elementos concretos su enumeración se entenderá vinculante aunque no exhaustiva.

Artículo 3.9. Normas para cualquier elemento catalogado.

1. Para todos los elementos catalogados el presente plan restringe la posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar y limita las obras de reforma parcial de plantas bajas, en los términos que dispone el artículo 2.9 de estas normas urbanísticas, a fin de preservar la imagen del inmueble y mantener su coherencia.

2. En las determinaciones de la ordenanza gráfica del presente plan especial se establecen las precisiones respecto a la afección de la protección de la parcela sobre la que se ubica el elemento catalogado.

Artículo 3.10. Destrucción de un edificio protegido.

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

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

3. La destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación o inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (artículo 94 LRAU).

Artículo 3.11. Criterios de intervención.

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

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

3. Se recuperan los elementos y materiales de valor que se puedan reutilizar en especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería interior, solados (atobas, ladrillos macizos, tejas), escaleras, chimeneas, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería.

Artículo 3.12. Sistemas constructivos y materiales adecuados en las fachadas.

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

a) Deberá evitarse la mimetización de un oficio desde otro, la impostura de materiales y la utilización de soluciones manifiestamente inadecuadas mediante una utilización directa y pertinente de las soluciones decorativas y los materiales apropiados.

b) Las tonalidades de color, texturas y calidades de materiales y acabados se adecuarán evitando rupturas y/o confrontaciones de dudosa justificación. En la utilización de materiales se procurará que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable.

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

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

Artículo 3.13. Prohibición de elementos impropios.

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

Artículo 3.14. Obras de conservación.

1. Son obras necesarias para adecuar y mantener las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, según queda definido en el artículo 3.86 de la LRAU.

2. Se realizarán sin afectar el valor de los elementos protegidos.

Artículo 3.15. Obras de reforma.

1. Son obras permitidas en edificios en los que se protegen los elementos que determinan su estructura arquitectónica como, fachada principal, fachada posterior y cubiertas debiendo realizarse sin afectar el valor de los elementos protegidos.

2. Las plantas bajas deberán sujetarse a las siguientes condiciones:

a) Se prohíben las obras de acondicionamiento de locales que afecten sensiblemente a la estructura de la planta baja y que no vayan dirigidos a su conservación.

b) No se alterará la proporción de los huecos originales, salvo cuando resulte imprescindible para el nuevo fin y siempre que no afecten negativamente al conjunto del edificio ni desvirtúen las características del mismo.

c) Se dejarán al descubierto los elementos verticales de la estructura o machones entre los huecos existentes, de forma que se asegure un tratamiento uniforme del conjunto de la fachada.

d) Se prohíbe la colocación de anuncios en las fachadas, excepto en los huecos de los locales comerciales de las plantas bajas, dentro de los cuales podrán insertarse siempre y cuando su tratamiento, dimensiones y localización no afecten la integridad de los valores que se protegen.

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

3. Se permite la redistribución interior de las viviendas, en orden a su perfeccionamiento y a la adecuación a las normas de habitabilidad.

4. La adecuación a las normas de habitabilidad y la instalación o actualización de los servicios que se requieran, se preverá de modo compatible con el carácter del edificio.

Artículo 3.16. Obras de restauración.

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

2. No se admiten alteraciones en la distribución ni en los acabados interiores de las viviendas.

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

Artículo 3.17. Obras de reestructuración con conservación de elementos.

1. Son obras coherentes con una valoración pormenorizada condicionadas al mantenimiento de elementos que conciernen a la estructura arquitectónica de los edificios. Se refieren a la fachada principal y a las cubiertas.

2. Fachada principal.

A) Conservación.

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

Son obligatorias las siguientes obras:

a) La eliminación de los elementos no originales calificados en la ficha individualizada como elementos impropios, así como aquellos, que no estando citados concretamente en su ficha, contradigan la normativa general del plan.

b) La reproducción de elementos originales desaparecidos, cuando exista documentación suficiente para este fin.

c) La recomposición de huecos en plantas bajas, de acuerdo con la ordenanza, aun cuando no se especifique expresamente en su correspondiente ficha individualizada.

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

B) Reproducción.

En los edificios donde no se pueda mantener la fachada íntegramente debido a su mal estado y su protección lo exija se prescribirá la reproducción de la misma siempre que los sistemas constructivos necesarios para su ejecución no sean manifiestamente irrealizables.

Documentación y requisitos para la autorización de estas obras:

a) Levantamiento exacto y previo a la demolición de la fachada existente con información fotográfica, alzados a escala mínima 1:100 y detalles constructivos a escala 1:20.

b) Mantenimiento de los espesores de los muros y de las soluciones constructivas de muros de carga.

c) Solución de las carpinterías manteniendo el espesor de las secciones y los despieces.

d) Utilización de moldes en la reproducción de los elementos decorativos.

3. Cubiertas.

A) Conservación.

Es obligado el mantenimiento de la cubierta en su integridad permitiéndose únicamente las obras de reпрistino o de la recuperación de la imagen original.

Son obligatorias las siguientes obras:

a) La eliminación de los elementos no originales calificados en la ficha individualizada como elementos impropios, así como aquellos, que no estando citados concretamente en su ficha, contradigan la normativa general del plan.

b) La reproducción de elementos originales desaparecidos, cuando exista documentación suficiente para este fin.

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

B) Reproducción.

En los edificios donde no se pueda mantener la cubierta íntegramente debido a su mal estado y su protección lo exija se prescribirá la reproducción de la misma siempre que los sistemas constructivos necesarios para su ejecución no sean manifiestamente irrealizables.

Artículo 3.18. Obras que implican alteración de volumen.

1. El plan prevé tres supuestos en los que puede aumentarse el volumen en la unidad catastral en la que se asienta el edificio protegido.

A) Adecuación del volumen de la edificación auxiliar.

En estos casos se permite que en las superficies no ocupadas por la edificación principal, en las que generalmente se ubican trasteros y edificaciones secundarias situadas en patios traseros del edificio, pueda construirse con objeto de dignificar los frentes del inmueble

recayentes a la vía pública. Las alturas de la nueva edificación vienen pormenorizadas en las fichas de régimen urbanístico de la ordenanza gráfica del plan especial.

En algunos casos de edificios protegidos que ocupan parcelas pasantes entre dos calles, el plan permite la edificación en parte de los patios de parcela traseros con objeto de dignificar el frente edificado del correspondiente paramento de manzana.

Asimismo, en algunos edificios protegidos que ocupan parcelas situadas en los testeros de las manzanas, el plan permite la edificación en los patios de parcela con objeto de dignificar dichos testeros.

B) Adecuación de la profundidad edificable de la edificación principal.

En aquellos inmuebles protegidos que están afectados por la expresa definición gráfica de una profundidad edificable en el plano de régimen urbanístico, el patio de parcela resultante no podrá ser edificado si se acomete una operación, permitida por el catálogo, de reestructuración de dichos inmuebles, debiendo, en cualquier caso, eliminar los elementos de la edificación que se consideren impropios en aras de su correcta reпрistinación.

Del mismo modo en otros casos esa nueva profundidad edificable, asignada por el plan, puede implicar un aumento de la profundidad edificada del edificio protegido, siempre y cuando se permitan en él obras de reestructuración expresamente contempladas en la ficha individual del catálogo.

C) Sobreelevación referenciada de la edificación principal.

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

En las fichas de régimen urbanístico de la ordenanza gráfica del plan se definen gráficamente las condiciones específicas establecidas para cada caso debiendo atenerse además a los criterios y condiciones siguientes:

a) La disposición, composición y proporciones de los huecos en la fachada que se genera deben regirse por las pautas seguidas para las soluciones de fachada de las plantas situadas por encima de la baja sin pérdida de su carácter unitario.

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

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

Artículo 3.19. Adecuación a los criterios del párrafo b) del apartado 2 del artículo 39 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

Se condiciona, en el ámbito del conjunto declarado, la concesión de la licencia de derribos a la previa obtención de la de edificación, garantizándose la edificación sustitutoria.

Artículo 3.20. Adecuación a los criterios del párrafo c) del apartado 2 del artículo 39 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

Se establece que la concesión de licencias de edificación o demolición, o la ejecución de dichas obras cuando no sea necesaria la licencia municipal, en el ámbito del conjunto declarado requiere la previa realización de las actuaciones arqueológicas previstas en el artículo 62 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 3.21. Adecuación a los criterios del párrafo g) del apartado 2 del artículo 39 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

Este plan especial establece en el artículo 2.9.4 de las presentes normas urbanísticas la normativa reguladora de la instalación de rótulos anunciadores de servicios públicos de señalización y comerciales con el objetivo de que armonicen con el entorno.

Por el equipo redactor: Vicente Corell Farinós, arquitecto; Joaquín Monfort Salvador, arquitecto.