

03

---

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN



## ÍNDICE

### TITULO PRELIMINAR

#### CAPÍTULO ÚNICO: GENERALIDADES.

- Art. 0.1.- Objeto.
- Art. 0.2.- Ámbito de aplicación.
- Art. 0.3.- Alcance. Aplicación y jerarquía normativa.
- Art. 0.4.- Definiciones.
- Art. 0.5.- Obligatoriedad del Plan Especial.
- Art. 0.6.- Documentación.

### TITULO PRIMERO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

#### CAPÍTULO ÚNICO. - INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PRESENTE PEP-BIC.

- Art. 1.1.- Desarrollo mediante Estudios de Detalle.
- Art. 1.2.- Ejecución del Planeamiento.

### TITULO SEGUNDO: ÁREA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA “ ENTORNO DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC”: REGULACIÓN GENERAL

#### CAPÍTULO PRIMERO. - CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO ENTORNO DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC.

- Art. 2.1.- Bienes incluidos.

#### CAPÍTULO SEGUNDO. - RÉGIMEN COMPETENCIAL.

- Art. 2.2.- Autorización de intervenciones.
- Art. 2.3.- Autorización patrimonial previa en ámbitos o intervenciones reservados expresamente por su “especial trascendencia”.
- Art. 2.4.- Clasificación de las intervenciones en función de su trascendencia patrimonial.
- Art. 2.5.- Licencias Municipales.
- Art. 2.6.- Obras ilegales.

#### CAPÍTULO TERCERO. - ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL.

- Art. 2.7.- Régimen general.
- Art. 2.8.- Régimen jurídico patrimonial de los elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos.
- Art. 2.9.- Régimen jurídico patrimonial de construcciones e instalaciones que no cumpliendo una función directamente relacionada con el destino o características del bien suponen deterioro visual o ambiental del ámbito protegido.

#### CAPÍTULO CUARTO. -RÉGIMEN TRANSITORIO

- Art. 2.10.-Régimen transitorio.

#### CAPÍTULO QUINTO. - GARANTÍA DE EDIFICACIÓN SUSTITUTORIA EN LOS DERRIBOS.

- Art. 2.11.-Obligación de edificación sustitutoria.

## **CAPÍTULO SEXTO. - TIPOS DE INTERVENCIONES Y OBRAS PERMITIDAS.**

Art. 2.12.-Definición tipos de intervenciones y obras.

Art. 2.13.-Régimen de intervención de los tipos de intervenciones y obras permitidos.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO. - PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.**

Art. 2.14.-Documentación para la solicitud de licencia de obras.

Art. 2.15.-Procedimiento de licencia de obras.

## **CAPÍTULO OCTAVO. - DEBER DE CONSERVACIÓN.**

Art. 2.16.-Deber de conservación de inmuebles.

Art. 2.17.-Deber de conservación de elementos con valor patrimonial.

## **CAPÍTULO NOVENO. - DECLARACIÓN DE RUINA.**

Art. 2.18.-Ruina.

## **CAPÍTULO DÉCIMO.. - LICENCIA DE OBRAS Y USOS PROVISIONALES.**

Art. 2.19.-Obras y usos provisionales.

## **TITULO TERCERO: CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.**

### **CAPÍTULO PRIMERO. - PRINCIPIOS GENERALES.**

Art. 3.1.- Elementos incluidos en el Catálogo.

Art. 3.2.- Documentación del catálogo. Parte con eficacia normativa.

### **CAPÍTULO SEGUNDO. - RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS.**

#### **SECCIÓN PRIMERA. - NIVELES DE PROTECCIÓN E INTERVENCIONES PERMITIDAS.**

Art. 3.3.- Nivel de protección. Definición y tipos.

Art. 3.4.- Régimen de protección y actuaciones.

Art. 3.5.- Prohibición de derribo.

Art. 3.6.- Obligación de reconstruir en edificios catalogados individualmente.

Art. 3.7.- Conservación de los parámetros de la edificación protegida.

Art. 3.8.- Agregación de edificios protegidos en obras de rehabilitación.

#### **SECCIÓN SEGUNDA. -CONDICIONES PORMENORIZADAS DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS.**

Art. 3.9.- De las condiciones generales de la edificación.

Art. 3.10.- Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales: edificios catalogados.

### **CAPÍTULO TERCERO. - REGULACIÓN JARDINES Y ARBOLADO.**

Art. 3.11.-Protección de Jardines y Arbolado.

### **CAPÍTULO CUARTO. - REGULACIÓN ELEMENTOS URBANOS.**

Art. 3.12.-Definición.

## **CAPÍTULO QUINTO. - REGULACIÓN BIENES INMUEBLES PERTENECIENTES AL INVENTARIO GENERAL DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO.**

### **SECCIÓN PRIMERA. - NORMAS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL.**

- Art. 3.13.-Autorización previa y otorgamiento de licencia.
- Art. 3.14.-Bienes de interés cultural incluidos en el ámbito.
- Art. 3.15.-Usos pormenorizados.
- Art. 3.16.-Condiciones particulares de intervención en los BIC.
- Art. 3.17.-Entorno de Protección.
- Art. 3.18.-Declaración de ruina del Bien de Interés Cultural.

### **SECCIÓN SEGUNDA. - NORMAS PARTICULARES DE LOS BIENES DE RELEVANCIA LOCAL.**

- Art. 3.19.-Bienes de Relevancia Local incluidos en el ámbito.
- Art. 3.20.-Otorgamiento de licencia.
- Art. 3.21.-Régimen de protección de los Bienes inmuebles de Relevancia Local de carácter individual.
- Art. 3.22.-Condiciones particulares, usos pormenorizados permitidos y prohibidos de los Monumentos de Interés Local.
- Art. 3.23.-Régimen de protección de Espacio Etnológico de interés local: Paneles Cerámicos y Pozos.
- Art. 3.24.-Entorno de Protección o AfECCIÓN.
- Art. 3.25.-Declaración de ruina del Bien de Relevancia Local de carácter individual.

## **TITULO CUARTO: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN LA ZONA DEL ENTORNO DE LOS BB.II.CC. EDIFICACIÓN NO CATALOGADA.**

### **CAPÍTULO PRIMERO. - GENERALIDADES.**

- Art. 4.1.-De las condiciones generales de la edificación.
- Art. 4.2.-Tipo de intervenciones y obras permitidas en edificaciones no catalogadas.
- Art. 4.3.-Régimen de rehabilitación o edificación forzosa.

### **CAPÍTULO SEGUNDO. - SUB-ZONA ORDENACIÓN PORMENORIZADA "ENTORNO DE PROTECCIÓN-NNHH".**

- Art. 4.4.-Ámbito.
- Art. 4.5.-Parámetros tipológicos, morfológicos y materiales.

### **CAPÍTULO TERCERO. - SUB-ZONA ORDENACIÓN PORMENORIZADA "ENTORNO DE PROTECCIÓN-LA LLOMETA".**

- Art. 4.6.-Ámbito.
- Art. 4.7.-Normas específicas para dotaciones.
  - Art. 4.7.1.-Tipos de dotaciones.
  - Art. 4.7.2.-Condiciones específicas de la red secundaria.
- Art. 4.8.-Normas específicas para Zona Terciaria (T).
  - Art. 4.8.1.-Ámbito.
  - Art. 4.8.2.-Configuración de la zona.
  - Art. 4.8.3.-Parámetros urbanísticos.
  - Art. 4.8.4.-Dotación de aparcamiento.

## **TITULO QUINTO: RÉGIMEN DE USOS**

### **CAPÍTULO PRIMERO: REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES DE LA SUB-ZONA “ENTORNO DE PROTECCIÓN-NNHH”.**

Art. 5.1.-Ámbito.

Art. 5.2.-Usos.

### **CAPÍTULO SEGUNDO: REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES DE LA SUB-ZONA “ENTORNO DE PROTECCIÓN-LA LLOMETA”.**

Art. 5.3.-Ámbito.

Art. 5.4.-Usos.

### **CAPÍTULO TERCERO: EDIFICACIÓN CATALOGADA.**

Art. 5.5.-Usos globales y prohibidos.

## **TITULO SEXTO: REGULACIÓN DEL ENTORNO URBANO.**

### **CAPÍTULO ÚNICO: GENERALIDADES.**

Art. 6.1.-Condiciones generales.

Art. 6.2.-De las alineaciones y estructura viaria.

Art. 6.3.-Contaminación visual o perceptiva.

Art. 6.4.-Condiciones de intervención en los Espacios Libres y Viarios.

Art. 6.5.-De las instalaciones.

Art. 6.6.-De las redes de suministro y alumbrado público.

## **TITULO SÉPTIMO: REGULACIÓN DE LA PUBLICIDAD.**

### **CAPÍTULO ÚNICO: GENERALIDADES**

Art. 7.1.-Publicidad en el ámbito del PEP- BIC.

## **TITULO OCTAVO: CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

### **CAPÍTULO ÚNICO: DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y REGULACIÓN DE LAS ACTUACIONES.**

Art. 8.1.-Zona de Protección Arqueológica.

## **ANEXO I. ORDENANZA GRÁFICA EN LA ZONA DEL ENTORNO DE LOS BB.II.CC**

## **ANEXO II. ORDENANZA GRÁFICA Y DESCRIPTIVA DEL URBANISMO DEL ENTORNO DE LOS BB.II.CC**



## TITULO PRELIMINAR

### CAPÍTULO ÚNICO: GENERALIDADES

#### ART. 0.1.- OBJETO.

1. El objeto del presente Plan Especial de Protección del Entorno de los BB.II.CC del Castillo de Benissanó, Muralla, Torreones y Portales (Bétera, Lliria y València), tiene por objeto la conservación y preservación de los bienes inmuebles y espacios que integran el entorno de protección de los Bienes de Interés Cultural descritos, así como complementar las medidas previstas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, identificando y determinando el régimen de preservación.

2. En consecuencia, la finalidad de este PEP-BIC se concreta en el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- a. Desarrollar y cumplir con las determinaciones de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano para los entornos de protección de los bienes de interés cultural, principalmente sustanciadas en el artículo 39.3 apartados de la a) a la g) de la Ley 5/2007 de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998 de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano (en adelante LPCV).
- b. Desarrollar y cumplir con las determinaciones de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP) para los Planes especiales de protección y para los catálogos de edificación protegida.

Además de seguir las prescripciones de la legislación y ordenación de rango superior así como sus modificaciones posteriores:

- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobada por RD 7/2015, de 30 de octubre (TRLSyRU).
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Declaración Genérica del DECRETO de 22 de abril de 1949, del Ministerio de Educación Nacional, sobre protección de los castillos españoles. (BOE 05.05.1949)
- Declaración del 19 de Octubre de 1994, de la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura, por la que se otorga la categoría de Monumento.

3. Para la consecución de estos tres grandes objetivos este Plan especial deberá articular las siguientes medidas:

- a. Inclusión de las determinaciones propias derivadas de la legislación patrimonial para los bienes de interés cultural y definición de los actos de uso de suelo y aprovechamiento en los espacios que conforman el suelo ocupado por el bien de interés cultural.
- b. Delimitación de los bienes inmuebles y de los espacios libres y viarios adscritos al entorno de protección del bien de interés cultural por cualquiera de los criterios determinativos fijados por la legislación patrimonial.
- c. Definición de los actos de uso de suelo y aprovechamiento en los espacios libres, edificados y edificables que están incluidos en el entorno de protección del bien de interés cultural, con expresión de aprovechamientos, volumen y forma de las edificaciones, condiciones de parcela y de su utilización, desde la perspectiva de la conservación de las tipologías originales.
- d. Estudio y análisis de la estructura urbana, con el fin de compatibilizar su regulación con las exigencias de la legislación patrimonial.

- e. Redacción del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos del ámbito del Plan especial con identificación de los bienes de relevancia local que resulten incluidos, así como con las determinaciones propias de regulación que establece la legislación.
- f. Revisión de las determinaciones urbanísticas contenidas en la HOMOLOGACIÓN GLOBAL A LRAU DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENISANÓ Ad. 04.02.2005 (DOCV 21.06.2005); CATÁLOGO Y FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN (DOCV 21.06.2005), PLAN PARCIAL SECTOR 1 RESIDENCIAL OESTE LA LLOMETA (BOP 31.01.2006) y el Planeamiento de desarrollo que se relaciona a continuación y que afecta al ámbito del PEP-BIC, con el fin de adecuarlas a las nuevas determinaciones legales.

HOMOLOGACIÓN GLOBAL A LRAU DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENISANÓ (BOP 03.05.2005)

MODIFICACIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN GLOBAL A LRAU DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENISANÓ (BOP 15.06.2006)

MODIFICACIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN GLOBAL A LRAU DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENISANÓ (BOP 29.01.2007)

PLAN PARCIAL SECTOR 1 RESIDENCIAL OESTE LA LLOMETA (BOP 31.01.2006)

## **ART. 0.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

1. El ámbito de aplicación del presente PEP-BIC queda establecido en el Plano de Ordenación O-01 ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC.

2. El ámbito objeto de Planeamiento, pertenece a la zona de la población denominada administrativamente Núcleo Histórico – NUH (en adelante denominado Núcleo Histórico Tradicional – NHT), a la zona denominada Ampliación de Casco (en adelante ACA) y al Sector 1 La Llometa. Se trata principalmente de la zona que engloba al recinto amurallado, y, por tanto, a los Bienes de Interés Cultural, que coincide en su mayor parte, en el caso del NHT, con la superposición del área territorial que constituye el entorno de protección de los BB.II.CC.

Se trata de la zona de:

- Las manzanas catastrales 81791, 80785, 80786, 80783, 79786, 80772, 80779, 80787, 81771, 80776, 81773, 80792, 78799 y 81774 en su integridad y las parcelas 80769, 81763, 81775, 81786 y 81791 parcialmente.

## **ART. 0.3.- ALCANCE. APLICACIÓN Y JERARQUÍA NORMATIVA.**

1. El PEP-BIC es el documento regulador del Planeamiento urbanístico que modifica y complementa, en las zonas por él delimitadas, las determinaciones de la Homologación Global a LRAU de las Normas Subsidiarias de Benissanó (en adelante HHGG) y del Plan Parcial Sector 1 Residencial Oeste La Llometa (en adelante PP).

Las modificaciones del catálogo ESTRUCTURAL DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS que contiene el PEP-BIC se han recopilado, en el ANEXO II: MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO ESTRUCTURAL DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS que especifica la documentación que a la aprobación del PEP-BIC modifica o complementa la actualmente vigente.

2. A partir de la entrada en vigor del PEP-BIC quedará derogado, en lo que se refiere a los ámbitos ordenados por el mismo, el Planeamiento de desarrollo citado en el artículo 0.1.3.f de estas Normas.

De acuerdo con ello, las actuaciones urbanísticas que pretendan realizarse en el ámbito de aplicación del presente PEP-BIC se registrarán, en primer lugar, por las disposiciones del mismo y en lo no previsto por éste por las previsiones de la HHGG de Benissanó, PP y por el resto de normativa que resulte de aplicación.

3. En el proyecto y en la ejecución de las intervenciones y obras permitidas conforme a lo dispuesto en el Art. 2.12 de estas Normas serán de aplicación las normas sectoriales técnicas de seguridad, utilización, habitabilidad, accesibilidad, salubridad y cualesquiera otras vigentes al tiempo de solicitarse su autorización, con las adaptaciones que procedan teniendo en cuenta el nivel de protección que corresponde a los edificios afectados.

Cuando la aplicación de la normativa sea incompatible con su nivel de protección o la conservación del edificio o del elemento protegido, se podrán aplicar, bajo criterio y responsabilidad del proyectista o del técnico que suscribe el proyecto, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva a la normativa tal y como determina el Código Técnico de la Edificación y en ningún caso reduciendo las condiciones preexistentes relacionadas con las condiciones básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación.

#### **ART. 0.4.- DEFINICIONES.**

A los efectos de estas Normas Urbanísticas se entiende por:

1. Tipología de la edificación: La organización y distribución de los espacios interiores y exteriores, adecuados a usos y funciones concretas, que se presentan en esquemas típicos repetidos, según las épocas, clases sociales, usos y carácter de las edificaciones.
2. Envoltente externa: Las partes de la edificación en contacto con el exterior, que comprende los cerramientos de la edificación (fachadas, medianerías, patios, porches, cubiertas, zaguanes abiertos, patios cubiertos con cristalerías, toldos o lucernarios).
3. Estructura interna: La disposición y articulación de los espacios y elementos más significativos que conforman la tipología.
4. Estructura portante: La que transmite las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio al terreno (muros de carga, pilares, columnas, jácenas, cimentaciones, etcétera).
5. Estructura sustentante: La que transmite como carga solamente su propio peso, más la sobrecarga de uso que soporta (viguetas, forjados, escaleras, balcones, voladizos, etcétera).
6. Crujía del edificio: El espacio comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.
7. Elementos impropios, distorsionantes, inarmónicos e inadecuados: Los elementos que no se ajustan a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona y que por esta razón se califican como impropios, distorsionantes o inarmónicos.
8. Excepcionalmente pueden ser considerados elementos impropios aquellos que poseyendo un cierto interés arquitectónico, ornamental o urbanístico, ocultan otros de acreditado mayor interés.
9. Añadido: Todo elemento que, construido en fecha posterior al edificio original, no reviste ningún interés para la lectura tipológica del mismo y que por sus propias características tampoco puede ser considerado de interés histórico, artístico, estructural, cultural o sociológico.

10. Reposición de elementos primitivos: Reposición total o parcial de cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto. Se exigirá la distinción clara entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos.

11. La reposición, se entiende como reconstrucción de un elemento formalizado según el modelo original. Admite dos modalidades:

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

12. Normativa Patrimonial: A los efectos previstos en estas normas, todas las referencias que se realizan a la "normativa patrimonial" significan la expresa remisión de las mismas a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y a la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1998 de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano, con las sucesivas modificaciones habidas de ambas desde su publicación, o las que en un futuro pudieran existir, y al conjunto de normas reglamentarias que la desarrollen, las cuales se aplicarán en función del reparto de competencias en materia de patrimonio histórico y cultural que establecen la Constitución y el Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana.

13. Código Técnico: A los efectos previstos en estas normas, el Código Técnico y, especialmente su relación con los edificios y elementos protegidos será interpretada de conformidad con lo prescrito en la Disposición Final Undécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que modifica el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

#### **ART. 0.5.- OBLIGATORIEDAD DEL PLAN ESPECIAL.**

Las prescripciones de las normas y Planos del presente PEP-BIC son de obligado cumplimiento para la administración y para los particulares.

#### **ART. 0.6.- DOCUMENTACIÓN.**

Los documentos que integran el Plan Especial de Protección del Bien de Interés Cultural Castillo de Benissanó se describen a continuación:

- DOC-1 DOCUMENTO DE INFORMACIÓN (sin eficacia normativa).

- Memoria Informativa
- Planos de Información

- DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN: MEMORIA Y PLANOS.

- Memoria Descriptiva y Justificativa y Estudios Complementarios (sin eficacia normativa).
- Planos de Ordenación (documento con eficacia normativa).

- DOC-3 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN: NNUU (documento con eficacia normativa).

- Normas urbanísticas y de protección

- DOC-4 CATÁLOGO (documento con eficacia normativa).

- Listado de elementos pertenecientes al Catálogo
- Fichas Particularizadas

ANEXO: MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO ESTRUCTURAL DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

- DOC-5 ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA (documento sin eficacia normativa).

- DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (documento sin eficacia normativa).

- DOC-7 DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.

## **TITULO PRIMERO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL CAPÍTULO ÚNICO. - INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PRESENTE PEP-BIC.**

### **ART. 1.1.- DESARROLLO MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE.**

La ordenación contenida en el PEP-BIC se considera finalista, por lo tanto, no se permite la redacción de Estudios de Detalle en al ámbito de este Plan.

### **ART. 1.2.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

Este PEP-BIC se ejecutará mediante los instrumentos previstos en la Legislación Urbanística, que deberán ser aprobados por la Administración a la que dicha normativa le confiera tal competencia, formulándose y tramitándose en conformidad con la misma y debiendo contener los documentos, determinaciones y previsiones que en ella se establezca.

## **TITULO SEGUNDO: ÁREA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA " ENTORNO DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC": REGULACIÓN GENERAL CAPÍTULO PRIMERO. - CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO ENTORNO DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC.**

### **ART. 2.1.- BIENES INCLUIDOS.**

1. Dentro del Área de Calificación "Entorno de Protección del BIC" se incluyen edificaciones y parcelas privadas; dotaciones y equipamientos públicos, zonas verdes y red viaria perteneciente a la red secundaria y primaria. Dentro de los bienes incluidos en el ámbito protegido, el Plan define aquellos que además forman parte del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PEP-BIC. Los elementos incluidos en el área se definen en el Plano de Ordenación O-01 ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC.

2. Respecto de los bienes catalogados se representan en el Plano de Ordenación O-02 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CATÁLOGO. BIENES PERTENECIENTES AL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO. Para los bienes catalogados además de las determinaciones generales de estas ordenanzas en particular su régimen de protección e intervención se desarrolla en el TITULO TERCERO: CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, así como en las FICHAS PARTICULARIZADAS elaboradas para cada elemento.

## **CAPÍTULO SEGUNDO. - RÉGIMEN COMPETENCIAL.**

### **ART. 2.2.- AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES.**

1. Una vez aprobado este Plan especial de protección PEP-BIC de conformidad con lo previsto en la normativa patrimonial, toda intervención que afecte a un monumento, jardín histórico o a un espacio etnológico deberá ser autorizada por la Conselleria competente en materia de cultura, previamente a la concesión de la licencia municipal, cuando fuere preceptiva, o al dictado del acto administrativo correspondiente para su puesta en práctica.

Las intervenciones en sitios históricos, zonas arqueológicas y paleontológicas y parques culturales se registrarán por lo dispuesto en la normativa contenida en la declaración, y en los instrumentos de ordenación que la desarrollen.

2. Será también necesaria la preceptiva autorización de la Conselleria competente en materia de cultura en el caso de los inmuebles BIC para la concesión de permisos o licencias de actividad que supongan cambio en el uso de un bien inmueble de interés cultural.

3. Una vez aprobado definitivamente este Plan especial de protección PEP-BIC, no será necesaria la autorización previa por parte de la Conselleria competente en materia de cultura para las intervenciones que se realicen en el "entorno de protección" salvo para los ámbitos o intervenciones que se reserven expresamente por su "especial trascendencia". Las licencias y aprobaciones municipales deberán ajustarse estrictamente a las determinaciones de este Plan.

4. En las zonas arqueológicas o paleontológicas, se estará a lo dispuesto en la normativa patrimonial en relación con la necesidad de actuaciones arqueológicas o paleontológicas previas a la ejecución de las obras.

5. Los actos de intervención realizados en estas zonas contraviniendo las exigencias previstas en este artículo se considerarán ilegales y les resultará de aplicación las previsiones establecidas en la normativa patrimonial y urbanística vigente.

### **ART. 2.3.- AUTORIZACIÓN PATRIMONIAL PREVIA EN ÁMBITOS O INTERVENCIONES RESERVADOS EXPRESAMENTE POR SU "ESPECIAL TRASCENDENCIA".**

1. A partir de la aprobación del Plan especial de protección PEP-BIC, de conformidad con lo previsto en la normativa patrimonial en los ámbitos del Plan señalados como de "especial trascendencia" representados en el Plano de Ordenación O-07 RÉGIMEN COMPETENCIAL, se requerirá autorización previa de la administración competente en materia de cultura solo para las "intervenciones de trascendencia patrimonial" que se lleven a cabo en los inmuebles señalados, incluidas las que afecten al subsuelo de estas parcelas o espacios libres.

### **ART. 2.4.- CLASIFICACIÓN DE LAS INTERVENCIONES EN FUNCIÓN DE SU TRASCENDENCIA PATRIMONIAL.**

1. De conformidad con la normativa patrimonial y para facilitar la aplicación de los artículos anteriores se definen las "intervenciones de trascendencia patrimonial" y las "carentes de trascendencia patrimonial".

a. Se consideran intervenciones de trascendencia patrimonial:

- Las relativas a obras de nueva planta, de demolición, de ampliación de edificios existentes.

- Las que conlleven la alteración, cambio o sustitución de la estructura portante y/o arquitectónica y del diseño exterior del inmueble, incluidas las cubiertas, las fachadas y los elementos artísticos y acabados ornamentales.
- Las actuaciones de urbanización de los espacios públicos que sobrepasen su mera conservación y/o reposición.
- La instalación de antenas y dispositivos de comunicación.

b. Se consideran "intervenciones carentes de trascendencia patrimonial":

- Las habilitaciones interiores de los inmuebles que no afecten a su percepción exterior y aquellas que se limiten a la conservación, reposición y mantenimiento de elementos preexistentes, sean reversibles y no comporten alteración de la situación anterior.

### **ART. 2.5.- LICENCIAS MUNICIPALES.**

1. El Ayuntamiento no podrá otorgar licencias ni dictar actos equivalentes, que habiliten actuaciones de edificación y uso del suelo relativas a inmuebles declarados de interés cultural, o a sus entornos, sin haberse acreditado por el interesado la obtención de la autorización de la Conselleria competente en materia de cultura cuando sea preceptiva conforme a lo dispuesto en la normativa patrimonial.

2. En ningún caso se concederán licencias condicionadas a la posterior obtención de las autorizaciones exigidas en los apartados anteriores.

3. El Ayuntamiento de acuerdo con las determinaciones de la normativa patrimonial comunicará a la Conselleria competente en materia de cultura, las licencias y permisos urbanísticos y de actividad que afecten a bienes sujetos a tutela patrimonial.

### **ART. 2.6.- OBRAS ILEGALES.**

1. Las obras realizadas sin la autorización patrimonial previa citada en el artículo anterior de estas Normas o apartándose del contenido de ésta se considerarán ilegales.

2. El Ayuntamiento previa audiencia y con expreso apercibimiento de ejecución subsidiaria, requerirá al promotor de estas la restitución de los valores afectados, mediante la remoción, demolición o reconstrucción de lo hecho.

3. El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento al interesado.

4. De la ejecución de las obras realizadas sin la autorización patrimonial previa o apartándose del contenido de la misma serán responsables solidarios el promotor, el constructor y el técnico director de la misma. La ejecución de dichas actuaciones conllevará la imposición de las sanciones previstas en la normativa patrimonial vigente.

5. Lo señalado en los párrafos anteriores se entiende sin perjuicio de las consecuencias que pudieran dimanar de la infracción cometida desde el punto de vista urbanístico a tenor de lo dispuesto en la HHGG, PP y en la normativa urbanística.

## **CAPÍTULO TERCERO. - ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL.**

### **ART. 2.7.- RÉGIMEN GENERAL.**

1. El objeto de este Plan Especial es fijar el régimen jurídico de aquellos elementos que afectan negativamente al patrimonio cultural. No es su objeto regular el régimen de fuera de ordenación urbanístico, ni la identificación de aquellos elementos que están en este régimen por aplicación de la normativa del Planeamiento general y de la normativa urbanística.
2. El presente PEP-BIC en cumplimiento de la legislación vigente en materia de patrimonio cultural identifica:
  - a. Los elementos que no se ajustan a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona y que por esta razón se califican como impropios, distorsionantes o inarmónicos.
  - b. Aquellas construcciones e instalaciones que no cumpliendo una función directamente relacionada con el destino o características del bien suponen deterioro visual o ambiental del ámbito protegido.
3. La regulación establecida en este PEP-BIC por razón de su especialidad patrimonial no afecta a las situaciones de fuera de ordenación urbanística que se deriven de la legislación urbanística y de las Normas Urbanísticas de la HHGG de Benissanó y PP, las cuales se entienden que subsisten en los términos que contemplan estas normas.

### **ART. 2.8.- RÉGIMEN JURÍDICO PATRIMONIAL DE LOS ELEMENTOS IMPROPIOS, DISTORSIONANTES O INARMÓNICOS.**

1. Con carácter general los elementos que no se ajustan a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona y que por esta razón se califican como impropios, distorsionantes o inarmónicos pueden encontrarse en alguna de estas situaciones:
  - a. Inadecuación volumétrica. Cuando el edificio, o parte de él, excede del volumen propio o característico de las edificaciones tradicionales de la zona. Los excesos de volumetría parciales pueden deberse a la existencia de cuerpos o elementos añadidos con posterioridad a la construcción del edificio original, casetones, cajas de escaleras, porches, trasteros, sobreelevaciones de cubierta, etc.
  - b. Inadecuación formal. Se trata de elementos que alteran las características estéticas, ornamentales o compositivas de elementos o partes de la edificación tradicional de la zona resultando perturbadores para el ambiente y paisaje urbano característico del ámbito. Se refiere también a la presencia de instalaciones vistas, modificación de dimensión y forma de huecos de fachada, de cambio de materiales de carpinterías, modificación de textura y color de revestimientos, cierre de balcones, terrazas, zaguanes, etc.
  - c. Inadecuación funcional. Uso o actividades inadecuados por resultar contrarios a los usos tradicionales del ámbito.
2. Cuando se intervenga en estos inmuebles, en las intervenciones de carácter integral, estos elementos deberán eliminarse, así como en el caso de intervenciones parciales que se realicen en la parte del edificio donde se localiza este elemento.
3. En el caso de los Bienes Catalogados, los elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos se señalan en la correspondiente Ficha Particularizada del Catálogo. Estos elementos deberán ser eliminados en

cualquier tipo de intervención de carácter integral que se acometa en el edificio, así como en las intervenciones parciales que se realicen en la parte del edificio donde se localiza este elemento.

**ART. 2.9.- RÉGIMEN JURÍDICO PATRIMONIAL DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES QUE NO CUMPLIENDO UNA FUNCIÓN DIRECTAMENTE RELACIONADA CON EL DESTINO O CARACTERÍSTICAS DEL BIEN SUPONEN DETERIORO VISUAL O AMBIENTAL DEL ÁMBITO PROTEGIDO.**

1. Las obras permitidas en estos inmuebles, denominadas como "conservación", "mera conservación", "estricta conservación", etc. se interpretarán de acuerdo con el art. 2.11.1 CONSERVACIÓN de este Plan.

**CAPÍTULO CUARTO. - RÉGIMEN TRANSITORIO.**

**ART. 2.10.- RÉGIMEN TRANSITORIO.**

1. El régimen transitorio se aplicará a edificaciones que no se adaptan a las nuevas condiciones fijadas por el Plan Especial pero su inadecuación se considera transitoriamente compatible con el régimen urbanístico propuesto por lo que se mantiene la edificación dentro de ordenación hasta que se proceda a su reedificación, o se produzca cambio de uso, o se proceda a su demolición u otra condición que se determine. Por lo tanto, las condiciones que determina el régimen urbanístico de este Plan se aplicarán a estos inmuebles en el caso de que se produzca alguna de las condiciones definidas.

**CAPÍTULO QUINTO. - GARANTÍA DE EDIFICACIÓN SUSTITUTORIA EN LOS DERRIBOS.**

**ART. 2.11.- OBLIGACIÓN DE EDIFICACIÓN SUSTITUTORIA.**

1. El Ayuntamiento no otorgará licencia de demolición para los edificios incluidos en ámbito de protección regulado por este PEP-BIC si el interesado no solicita, simultáneamente, licencia de edificación aportando a tal efecto Proyecto Básico de Edificación a través del cual se pueda evaluar la adecuación de la edificación proyectada a los valores del Entorno. En caso de considerarse el inmueble como elemento impropio no será de aplicación este artículo.

**CAPÍTULO SEXTO. - TIPOS DE INTERVENCIONES Y OBRAS PERMITIDAS.**

**ART. 2.12.- DEFINICIÓN TIPOS DE INTERVENCIONES Y OBRAS.**

**1. CONSERVACIÓN.**

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

Dentro de las obras de conservación se permiten las obras de reparación y renovación de instalaciones, actuaciones imprescindibles para cumplimiento de exigencias de la normativa en vigor y habilitación de locales de planta baja siempre que no impliquen reestructuración del inmueble, no afecten a su distribución general y no supongan el incremento del valor del inmueble.

Dentro de las obras de conservación pueden distinguirse dos tipos:

a. Mantenimiento, son el tipo de obras que se requieren para mantener la edificación en su estado actual, evitando el deterioro por la acción de los elementos atmosféricos, el uso o el abandono. Incluyen obras de mantenimiento que periódicamente deben ser realizadas para mantener la salud del edificio y de sus instalaciones.

b. Consolidación, son el tipo de obras que se requieren para evitar la ruina y derrumbamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento, reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, incluso pueden comprender la sustitución eventual de algún elemento estructural en mal estado de conservación del que se justifique su imposibilidad de reparación hasta que se produzca la intervención definitiva.

En el caso de existir elementos parcialmente desaparecidos (balcones, remates, ornamentales, cornisas, impostas, balaustradas, etcétera) cuya ausencia afecte al estado de conservación del edificio y cuyas características puedan ser fijadas a partir de la repetición de elementos conservados en el propio edificio, podrá procederse a la reposición.

## 2. RESTAURACIÓN

Obras cuya finalidad es reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación actual alterada, impropia o degradada, sin perjuicio de las de estricta conservación, definidas en el apartado anterior, que sean necesarias. Este tipo de obras habitualmente conllevan el mantenimiento del uso original de la edificación o la adecuación a usos que sean compatibles con el mantenimiento íntegro de los elementos que caracterizan a la tipología de la edificación.

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

Las obras de restauración llevarán consigo la supresión de elementos impropios inadecuados e inarmónicos.

La restauración podrá incluir la reposición de elementos primitivos con las limitaciones y condiciones que determinan estas normas y las que exige la normativa patrimonial en función de su nivel de protección o calificación patrimonial. La reposición en el caso de restauración se basará en documentación histórica existente con carácter probatorio.

La restauración puede incluir el descubrimiento de elementos ocultos de interés, reconstruyéndolos con el objetivo de devolver al edificio sus características más significativas.

En la restauración se incluye la adecuación, actualización y mejora de las instalaciones mayores y menores, sin afectar a los valores protegidos del edificio.

## 3. REHABILITACIÓN

Son obras de rehabilitación aquellas que, además de la conservación y la restauración del edificio, suponen su modernización y adecuación a las condiciones exigidas por la normativa sectorial de habitabilidad, seguridad, salubridad, etc. para conseguir la mejora de la edificación o su adaptación a un uso distinto al implantado originalmente en el edificio.

En general, las obras de rehabilitación incluyen actuaciones en el espacio interior de los locales o viviendas, en los elementos comunes del edificio (escaleras, zaguán, patios), en el sistema estructural y en las partes visibles de la edificación fachadas y cubiertas.

Las intervenciones que afecten al sistema estructural también se incluyen en las obras de rehabilitación y podrán suponer la consolidación, refuerzo, reparación o sustitución de elementos de la estructura.

Las obras de rehabilitación serán congruentes con la conservación de los valores propios definitorios de la edificación. En las intervenciones de rehabilitación como mínimo se mantendrán la configuración exterior, las fachadas, la cubierta y todos los elementos no impropios, visibles desde viales y espacios libres públicos. De igual forma se procurará el mantenimiento de los elementos que constituyen el esquema tipológico básico del edificio.

Entre obras de reparación o sustitución de cubierta se mantendrán sus características originales, en cuanto a volumetría y tipo (no admitiéndose la sustitución de cubierta inclinada por azotea o a la inversa).

Excepcionalmente podrá imponerse el mantenimiento estricto o restauración de cubiertas en casos especiales de relevante presencia en el paisaje urbano por su especial configuración o material. Por el contrario, podrá imponerse la alteración del tipo en casos en los que a través de ello se consiga una mayor integración con el entorno siempre que no suponga alteraciones en las referencias que el Plano de régimen urbanístico señala para la fijación de la altura máxima edificable.

Dentro de las obras de rehabilitación y en relación con el alcance que tengan estas obras, se establecen las siguientes modalidades:

#### A) MODERNIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES:

Implantación o sustitución de instalaciones mayores o menores, se evitará especialmente la alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o apertura de huecos (como es el caso de los casetones de ascensor o las tomas de aire para los sistemas de climatización, etcétera). Idénticos objetivos se seguirán en la sustitución de instalaciones mayores cuando éstas tengan su origen en intervenciones posteriores a la construcción del edificio y hayan supuesto la incorporación de elementos impropios.

#### B) REDISTRIBUCIÓN DE ESPACIO INTERIOR:

Las obras de redistribución del espacio interior suponen la alteración o eliminación de la tabiquería y particiones del local o vivienda, sustitución de carpintería, cerrajería, revestimientos y acabados de estos paramentos.

#### C) REESTRUCTURACIÓN:

Se trata de una modalidad de las obras de rehabilitación mediante la cual se modifica el espacio interior con alteración sustancial de elementos comunes y elementos estructurales. Este tipo de obras puede llegar incluso a incluir el vaciado total del interior con el mantenimiento de fachadas e incluso provocar la modificación tipológica del edificio.

La reestructuración puede suponer la redistribución vertical del espacio por la ejecución intermedia de nuevos forjados entre los existentes o por supresión de parte de los existentes para conformar espacios interiores de doble o mayor altura, como por la variación en la cota y disposición de los existentes y en general cualquier operación de intercomunicación nueva entre los locales ubicados en distinta Planta mediante escaleras, rampas, pozos, etcétera. Y también la modificación de los elementos generales de

acceso, circulación, iluminación y ventilación tales como apertura de nuevos huecos, construcción de nuevos núcleos de escaleras o patios, etcétera.

#### D) DEMOLICIÓN PARCIAL.

Supone la demolición de alguna parte del edificio. En el caso de los bienes protegidos se señala expresa y justificadamente en la Ficha Particularizada la parte en la que se autoriza la demolición parcial. No se considera demolición parcial la derivada de los trabajos realizados en intervenciones de redistribución de espacio interior.

### 4. OBRA NUEVA PLANTA Y AMPLIACIONES.

#### A) OBRA NUEVA Y AMPLIACIONES

En general, se trata de obras cuya finalidad es la construcción de edificios íntegramente nuevos, a partir de suelo completamente exento de persistencias arquitectónicas de interés, por tanto, son obras de renovación edificatoria que podrán realizarse en parcelas o parte de éstas en las que el PEP-BIC no determine ningún tipo de protección. También está permitida la obra de nueva Planta en el caso de la sustitución de construcciones impropias inarmónicas e inadecuadas declaradas fuera de ordenación. En estos casos las obras se ajustarán a las condiciones generales y particulares de la edificación de nueva Planta recogidas en estas ordenanzas.

En parcelas donde se ubican elementos catalogados solo pueden realizarse obras de nueva Planta si se permite expresamente en la Ficha Particularizada del elemento protegido. En este caso se especificarán también en la Ficha, los parámetros urbanísticos que deben aplicarse a la nueva construcción.

#### B) RESTITUCIÓN O RECONSTRUCCIÓN DE NUEVA PLANTA.

Son obras que se realizarán si por cualquier circunstancia resultara destruido un bien catalogado. Consiste en la restitución de los valores del inmueble conforme a su caracterización original y de no ser posible conforme a los parámetros urbanísticos y tipológicos establecidos en el ámbito. La parcela en que se situaba el bien catalogado mantendrá el régimen urbanístico propio de la edificación precedente. En este caso se alcanzará el nivel de reposición de elementos primitivos con reproducción idéntica.

### 5. INTEGRACION DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS

En cualquiera de las intervenciones definidas en los párrafos anteriores los vestigios arqueológicos una vez identificados y decidida su conservación deberán integrarse de acuerdo con las condiciones definidas por la normativa patrimonial. Su conservación no dará lugar a compensación de aprovechamiento edificatorio por el espacio que estos ocupan.

## **ART. 2.13.- RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN DE LOS TIPOS DE INTERVENCIONES Y OBRAS PERMITIDOS.**

1. En el caso de BIC y BRL las obras permitidas se deberán adaptar, a las condiciones que determinan estas Normas en el Capítulo Cuarto - Regulación Bienes Inmuebles pertenecientes al Inventario General del Patrimonio.
2. En los edificios catalogados, las obras permitidas se deberán adaptar a las condiciones que se determinan en estas Normas para cada nivel de protección en los Art. 3.3 y 3.4 y las determinaciones de la normativa urbanística vigente en materia de protección. Los elementos que gozan de protección específica en estas edificaciones o espacios se definen en la Ficha Particularizada del Catalogo: apartado 6 - DESCRIPCIÓN

DETALLADA DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES y 7-NORMATIVA DE APLICACIÓN CONDICIONES PARTICULARES.

3. En el caso de elementos no catalogados las obras permitidas se adaptarán a las condiciones que se determinan en el Título IV de estas Normas.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO. - PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.**

### **ART. 2.14.- DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS.**

1. Para la obtención de licencia de obras deberá aportarse la documentación técnica exigida por la ficha de solicitud de licencia de obras del ayuntamiento y además la que corresponda de acuerdo con el contenido de los apartados siguientes de este artículo, suscrita por técnico competente.

2. La documentación exigida para la obtención de licencia de obras variará teniendo en cuenta las distintas situaciones resultantes si se pretende realizar una intervención "de trascendencia patrimonial" o "carente de trascendencia patrimonial" y si se trata de edificación catalogada o no catalogada.

3. Para la consideración de obras "de trascendencia patrimonial" o "carente de trascendencia patrimonial" deberán cumplirse las condiciones del Art. 2.5.- Clasificación de las intervenciones en función de su trascendencia patrimonial.

4. Atendiendo a las situaciones expuestas en apartado 2 de este artículo se producen las siguientes situaciones:

4.1.- DOCUMENTACIÓN EXIGIDA PARA OBRAS DE TRASCENDENCIA PATRIMONIAL (se adaptará su contenido al alcance parcial o integral de la actuación y referido al espacio o elementos donde se propone la intervención):

#### **A) PARA TODOS LOS CASOS SE DEBERÁ APORTAR:**

- "Planos de Intervención" sobre descripción y resultado de la actuación, que contendrán las Plantas, incluyendo Planta de cubiertas y sótanos a escalas 1:100 y 1:50, alzados, secciones, detalles, volumetrías, etc. necesarios para describir la actuación a realizar a escala 1:100 y 1:50.
- En caso de intervención en zonas libres, jardines o patios interiores, "Planos de Intervención" sobre descripción y resultado de la actuación con indicación de todos sus elementos de fábrica (muros, exedras, fuentes, tipo y aparejo de la pavimentación, etcétera) y vegetales (especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbusto, setos, etcétera), a escala 1:100 o 1:50.
- Además, se adjuntará un Plano de sección de la fachada a escala 1:20.

#### **B) EN EL CASO QUE CONLLEVEN LA ALTERACIÓN, CAMBIO O SUSTITUCIÓN DE LA ESTRUCTURA PORTANTE Y/O ARQUITECTÓNICA, ADEMÁS DE LA DOCUMENTACIÓN DEL APARTADO ANTERIOR SE DEBERÁ APORTAR:**

- "Planos de estado actual" de Plantas de los distintos niveles, incluyendo cubiertas y sótanos a escalas 1:100 y 1:50 y secciones longitudinales y transversales, a escala 1:100 y 1:50 con descripción del estado actual del sistema estructural o de los espacios de la estructura arquitectónica a modificar.
- Fotografías del estado actual de la estructura portante a modificar o reforzar.
- Fotografías de estado actual sobre detalles de acabados interiores existentes en el edificio o local con indicaciones de pavimentación, revestimientos, ventanas, barandillas, escaleras, alfézares, etcétera, a escalas 1:50 a 1:20.

**C) EN EL CASO DE OBRAS DE NUEVA PLANTA, AMPLIACIÓN, O QUE AFECTEN AL EXTERIOR DEL EDIFICIO ADEMÁS DE LA DOCUMENTACIÓN DE APARTADOS ANTERIORES QUE CORRESPONDAN SE DEBERÁ APORTAR:**

- "Planos de Intervención" de fachadas, alzados interiores (si los hay) y traseros, a escala 1:100 y 1:50, incorporando el alzado de los edificios contiguos de la misma manzana.
- "Planos de Intervención" de cubierta a escala 1:100 y 1:50 incorporando la de los edificios contiguos.
- Detalles de acabados exteriores del edificio con indicaciones de revestimientos, carpinterías, barandillas, escaleras, alféizares, etcétera, a escalas 1:50 a 1:20.
- Planos, fotografías o fotomontajes, estudios ambientales del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la ampliación propuesta que muestre su adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano. Fotografías de la perspectiva de la calle en que se encuentre describiendo el ritmo de huecos, luces, colores, etcétera.
- Los elementos de publicidad a instalar en el inmueble en el que se acometen las obras, deberán reflejarse en los alzados correspondientes y ser autorizados expresamente en la licencia municipal. La disposición, tamaño y diseño se efectuará atendiendo a la regulación prevista en el Título VI: REGULACIÓN DEL ENTORNO URBANO de las normas de este Plan.

**D) URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS QUE SOBREPASEN SU MERA CONSERVACIÓN Y/O REPOSICIÓN.**

- Se aportará la documentación que determina la Ficha de solicitud del Ayuntamiento de Benissanó para este tipo de obras.
- Además, se presentará una Memoria que justifique el cumplimiento de las determinaciones del TÍTULO VI: REGULACIÓN DEL ENTORNO URBANO, ajustando el contenido de la Memoria a los aspectos que contemple la urbanización a realizar: arbolado, instalaciones, tratamientos del espacio libre, etc.

**E) LA INSTALACIÓN DE ANTENAS Y DISPOSITIVOS DE COMUNICACIÓN:**

- Se aportará la documentación que determina la Ficha de solicitud del ayuntamiento para este tipo de instalaciones y la que resulta de aplicación según el Art. 6.3.- Contaminación visual o perceptiva de las Normas del PEP-BIC.

4.2.- DOCUMENTACIÓN EXIGIDA PARA OBRAS DE TRASCENDENCIA PATRIMONIAL EN ELEMENTOS **catalogados** además de la documentación que corresponda en función del tipo de intervención u obra según se indica en el apartado anterior, se aportará la documentación que se relaciona a continuación: (se adaptará su contenido al alcance parcial o integral de la actuación y será la referida al espacio o elementos donde se propone la intervención):

- Planos del estado actual de la edificación o local, señalando patologías y elementos impropios si los hubiere.
- Planos de su evolución y transformaciones, realizadas en el edificio o local. Identificación de añadidos y ampliaciones con referencia a época en que pudo producirse, evolución de los usos anteriores implantados en edificio o local.
- Documentación historiográfica del inmueble o solar y su entorno, caso de ser conocido, con referencia a:

Autor, arquitecto, maestro de obra, planos originales, promoción y uso inicial.  
Evolución del entorno urbano en que se halla, alineaciones y ubicación aproximada en cartografía histórica. Recopilación de documentación de archivo, grabados antiguos, documentos literarios, fotografías de época, etc.

- Documentación fotográfica del edificio o local en su conjunto, del estado actual del sistema estructural, de los detalles interiores, de fachadas, patios, colores, decoraciones, molduras, etcétera.
- Una vez finalizadas las obras, el promotor deberá presentar a efectos meramente informativos, para su constancia documental en el Ayuntamiento, una memoria de la ejecución de la actuación y un dossier fotográfico que refleje cual ha sido el resultado de la actuación llevada a cabo. Esta memoria y dossier fotográfico se archivarán documentalmente en el Ayuntamiento a los efectos de ofrecer información para futuras intervenciones y actuaciones en el edificio.

#### 4.3.- DOCUMENTACIÓN EXIGIDA PARA OBRAS CARENTES DE TRASCENDENCIA PATRIMONIAL EN edificios catalogados. Los documentos exigidos serán:

- Los que determina la Ficha de solicitud del Ayuntamiento de Benissanó para este tipo de obra.
- Además, se aportará documentación fotográfica suficiente sobre la localización y el estado actual del espacio o elemento sobre el que se interviene.
- Memoria con justificación de que la intervención no afecta a la configuración exterior del edificio, que la intervención tiene carácter reversible y que no alteran, modifican o eliminan ningún elemento con valor patrimonial que se encuentre en la zona afectada por la actuación.

#### 4.4.- DOCUMENTACIÓN EXIGIDA PARA OBRAS CARENTES DE TRASCENDENCIA PATRIMONIAL EN edificios no-catalogados. Los documentos exigidos serán:

- Los que determina la Ficha de solicitud del Ayuntamiento de Benissanó para este tipo de obra.

5. A la vista de la actuación que se pretende realizar y de la afección de esta, el Ayuntamiento podrá bien requerir la aportación de nueva documentación, o bien imponer condiciones en la ejecución de la actuación solicitada.

### **ART. 2.15.- PROCEDIMIENTO DE LICENCIA DE OBRAS.**

1. Con carácter general solo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por la licencia de intervención.
2. El otorgamiento de licencias se regirá por la regulación y procedimiento general aplicable al Ayuntamiento de Benissanó.

## **CAPÍTULO OCTAVO. - DEBER DE CONSERVACIÓN.**

### **ART. 2.16.- DEBER DE CONSERVACIÓN DE INMUEBLES.**

1. Con carácter general los propietarios de inmuebles ubicados dentro del ámbito de actuación del presente PEP-BIC tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarias para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio.

2. Sin perjuicio de lo anterior, los propietarios y poseedores por cualquier título de Bienes de Interés Cultural, Bienes de Relevancia Local o Bienes Catalogados están obligados a conservarlos y a mantener la integridad de su valor cultural.

3. Con carácter general se conservarán los sistemas constructivos tradicionales encontrados en las viviendas.

En algunos casos en los que se encuentren limitaciones como que la altura mínima no cumpla con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, se permite previa autorización del ayuntamiento y con licencia otorgada, su desmontaje debidamente justificado. Si el inmueble presenta un estado de conservación deficiente, se deberá estudiar el reforzamiento de la vivienda o su restauración con las mismas técnicas tradicionales a las que responde, previa licencia del ayuntamiento.

### **ART. 2.17.- DEBER DE CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL.**

Con carácter general, cuando se realicen obras en el interior de los inmuebles, si estos contienen elementos singulares decorativos con valor patrimonial e interés histórico- artístico, arqueológico y/o arquitectónico (como retablos cerámicos, pavimentos originales, pinturas antiguas...) los propietarios tienen el deber de conservarlos y protegerlos. En los casos en los que no se permita llevar a cabo esta acción se deberá de justificar y se deberá de autorizar por la administración competente.

En el caso de que un retablo cerámico interior con valor patrimonial no se pueda conservar en su mismo lugar, se da la posibilidad de trasladarlo a la fachada, preservando su integridad y colocándolo de manera que armonice con el resto de retablos cerámicos. Si por circunstancias justificadas o por decisión personal de los propietarios no se pueda trasladar el retablo cerámico a la fachada, los propietarios deberán de cederlo al museo que el técnico competente considere adecuado.

Antes de realizar cualquier actuación el proyecto deberá ser supervisado y aprobado por el ayuntamiento, así como se le debe de otorgar la licencia de obra correspondiente. Además, deberá estar presente el técnico competente según la autorización escrita del ayuntamiento y se deberá de documentar la actuación.

## **CAPÍTULO NOVENO. - DECLARACIÓN DE RUINA.**

### **ART. 2.18.- RUINA.**

1. Procederá la declaración de ruina de los inmuebles ubicados en el ámbito del presente PEP-BIC que se encuentren en las situaciones previstas en la normativa urbanística aplicable.
2. Para la declaración de ruina de un edificio se seguirá el procedimiento previsto en la normativa urbanística aplicable, pudiendo el Ayuntamiento adoptar las medidas que estime oportunas para evitar eventuales daños físicos como consecuencia del estado del inmueble.
3. Cuando la declaración de ruina afecte a edificio que no esté siendo objeto de ningún procedimiento de catalogación o protección, se cumplirán las condiciones expresadas en Art.2.10 de estas Normas, obligación de edificación sustitutoria. La nueva construcción quedará sujeta a las condiciones estéticas impuestas en el presente PEP-BIC.
4. Cuando la declaración de ruina afecte a edificio catalogado o protegido la declaración implicará para el dueño del edificio la obligación de rehabilitarlo. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina para la rehabilitación del edificio catalogado o protegido, el Ayuntamiento puede proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración de ruina a costa del obligado, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, previa inscripción en la sección de Solares y Edificios a Rehabilitar, del Registro Municipal de urbanismo. A estos efectos será de aplicación lo previsto en la normativa urbanística aplicable.

## **CAPÍTULO DÉCIMO. - LICENCIA DE OBRAS Y USOS PROVISIONALES.**

### **ART. 2.19.- OBRAS Y USOS PROVISIONALES.**

1. En cuanto a licencia de obras y usos provisionales se estará a lo regulado en la normativa urbanística vigente.

## **TÍTULO TERCERO: CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.**

### **CAPÍTULO PRIMERO. - PRINCIPIOS GENERALES.**

#### **ART. 3.1. ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO.**

1. El presente PEP-BIC procede a la catalogación individualizada de aquellos edificios y elementos de interés, así como a la conservación estructural de las tramas urbanas en que éstos se inscriben. Esta conservación arquitectónica y urbanística no obstaculiza para que se den las necesarias obras de conservación, restauración o rehabilitación, con las condiciones señaladas en estas ordenanzas.
2. Se incluyen dentro del catálogo los siguientes:

BIENES CATALOGADOS PERTENECIENTES AL INVENTARIO GENERAL DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO:

1. BIENES DE INTERÉS CULTURAL.
  - 1.1 CATEGORÍA MONUMENTO (BIC-M)

## 2. BIENES DE RELEVANCIA LOCAL.

2.1 CATEGORÍA MONUMENTO DE INTERÉS LOCAL (BRL-MIL)

2.2 CATEGORÍA ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL (BRL-EEIL)

2.3 CATEGORÍA NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (BRL-NHT)

## BIENES CATÁLOGADOS

3. BIENES INMUEBLES

4. ELEMENTOS URBANOS

3. Los bienes anteriores se relacionan en el listado adjunto incluido en DOC-4 FICHAS PARTICULARIZADAS DEL CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

4. Del análisis exhaustivo de la edificación con interés patrimonial se deduce que existen en el ámbito del PEP-BIC bienes inmuebles que merecen la calificación de Bien de Relevancia Local.

El PEP-BIC propone la calificación de nuevos Bienes de Relevancia Local, que son:

### BRL. CATEGORÍA: ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL (EEIL)

BRL-EEIL Pou de la Salut

BRL-EEIL Pou de Mocatil

### BRL. CATEGORÍA: NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (NHT)

BRL-NHT Núcleo Histórico Tradicional de Benissanó

6. Como Bienes de Interés Cultural se incluye en este Catálogo:

### BIC. CATEGORÍA. MONUMENTO

BIC-M Castillo de Benissanó

BIC-M Portal de Lliria

BIC-M Portal de València

BIC-M Portal de Bétera

BIC-M Murallas y Torreones de Benissanó

Además, en el ámbito existen los BRL que se relacionan a continuación:

### BRL. CATEGORÍA: MONUMENTO DE INTERÉS LOCAL (MIL)

BRL-MIL Iglesia Parroquial de los Santos Reyes

### BRL. CATEGORÍA: ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL (EEIL)

BRL-EEIL Escut d'Armes dels Senyors de Benissanó

BRL-EEIL Retaule Ceràmic de Sant Roc, C/ Francisco Romero, 14

BRL-EEIL Retaule Ceràmic de la Verge del Fonament

BRL-EEIL Retaule Ceràmic de la Verge dels Desemparats, C/ Llibertat, 17

BRL-EEIL Retaule Ceràmic de la Verge dels Desemparats, C/ Major, 6-8

BRL-EEIL Retaule Ceràmic de Sant Antoni de Pàdua

BRL-EEIL Retaule Ceràmic de Sant Roc, C/ Major, 17

7. Forman parte de la ordenación estructural del Plan Especial, los Bienes pertenecientes al Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano, Bienes de Interés Cultural y Bienes de Relevancia Local, así como sus correspondientes entornos de protección.

8. Cuando la administración competente en materia de cultura aprecie la existencia de inmuebles que deban ser incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural como bienes de relevancia local, y que no consten catalogados, lo comunicará al Ayuntamiento, a los efectos de suspender el régimen de intervención durante la tramitación del correspondiente expediente en aras a la inclusión de dicho inmueble en el referido Inventario.

9. Cuando en un edificio no catalogado, tras su examen oportuno, se produjeran hallazgos de interés, podrán limitarse cautelar y provisionalmente las obras de intervención a las propias de uno catalogado, procediéndose a una modificación del catálogo para incluirlo.

### **ART. 3.2. DOCUMENTACIÓN DEL CATÁLOGO. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.**

#### A) LA FICHA DE CADA ELEMENTO CATALOGADO.

En DOC-4 FICHAS PARTICULARIZADAS se incluye listado de los elementos incluidos en el Catálogo y fichas particularizadas para cada elemento incluido en él. La ficha contiene el nivel de protección, datos identificativos del inmueble, descripción de sus características constructivas, estado de conservación y prescripciones para su mejora, uso actual y propuesto especificando su destino público o privado, aspectos que determina la normativa urbanística de aplicación y que se describen en el apartado siguiente.

#### B) PLANO O PLANOS DE SITUACIÓN DEL INMUEBLE CATALOGADO, ELEMENTO O ESPACIO PROTEGIDO Y FOTOGRAFÍAS.

El plano de ordenación correspondiente al catálogo es el O-02 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CATÁLOGO. BIENES INCLUIDOS AL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO incluido en DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN. En el plano, se representan los elementos protegidos y los elementos pertenecientes al inventario de Patrimonio Cultural Valenciano, con sus Entornos de Protección. Se definen los niveles de protección y se definen las zonas de protección arqueológica coincidentes con el ámbito de redacción. El plano contiene además la delimitación del entorno de protección del Bien de Interés cultural con la definición de los criterios por los que se han incluido los elementos pertenecientes al entorno.

Las Fichas Particularizadas, en DOC-4 FICHAS PARTICULARIZADAS contienen Plano de situación del inmueble catalogado, y fotografías.

#### C) NORMATIVA DE APLICACIÓN, DIFERENCIADA PARA CADA GRADO DE PROTECCIÓN.

Las Normas de Protección del Catálogo se desarrollan en TITULO TERCERO: Catálogo de bienes y espacios protegidos: régimen de protección y tipos de intervención, se incluyen en DOC-3 DOCUMENTO NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN.

Las Fichas particularizadas, que forman parte del DOC-4 FICHAS PARTICULARIZADAS, contienen con expresión, escrita y gráfica, las condiciones particulares de intervención, ajustada a los niveles de protección previstos en la normativa urbanística de aplicación.

## CAPÍTULO SEGUNDO. - RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS. SECCIÓN PRIMERA. - NIVELES DE PROTECCIÓN E INTERVENCIONES PERMITIDAS.

### ART. 3.3.- NIVEL DE PROTECCIÓN. DEFINICIÓN Y TIPOS.

1. Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometido un inmueble y, en consecuencia, con carácter general la clase de obras que se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección se establece en el catálogo, atendiendo, prioritariamente, a los valores históricos o artísticos, arquitectónicos y urbanísticos que presentan las edificaciones.

2. Se establecen cuatro niveles de protección de acuerdo con los siguientes criterios de la normativa urbanística vigente.

- **Protección general integral:** cuando los valores apreciados se presentan de manera generalizada en el elemento o conjunto, lo que supone que la mayoría de sus componentes principales tienen interés de cara a su conservación y además, poseen un carácter material. Podrá haber algún componente, además de los anteriores que presente interés para la conservación de carácter ambiental o tipológico. Los componentes caracterizados como irrelevantes o impropios deberán por tanto ser minoría.
- **Protección general parcial:** protección ambiental + cuando los valores apreciados se presentan sólo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado, lo que supone también que solo algunos de los componentes principales de carácter material tendrán interés para su conservación. Otros componentes pueden tener interés desde el punto de vista ambiental o tipológico y el resto, o bien carecen de interés (son irrelevantes) o constituyen elementos impropios.
- **Protección general parcial temporal:** tan solo se aplicará a la vivienda en la Avenida del Pozo, 2. Esta vivienda se encuentra adosada a la muralla del castillo. Esta protección será de aplicación hasta que se consolide la muralla y se pueda asegurar de que esta no corre ningún riesgo si la vivienda es demolida. Hasta entonces y por el bien de la consolidación de la muralla considerada BIC, la vivienda se deberá conservar y si es necesario se tendrá que intervenir para asegurar su estabilidad.
- **Protección general ambiental:** protección tipológica + cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino algunas de sus características morfológicas que forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público. Ello supone que debe tener algún componente de interés con ese carácter y no tener ningún componente de interés de carácter material, en cuyo caso sería protección general parcial. Un ejemplo de protección general ambiental puede ser una forma de composición de las fachadas o determinados tratamientos cromáticos.
- **Protección general tipológica:** cuando lo que se pretende conservar, de manera análoga a la protección anterior, son algunas características tipológicas del elemento o conjunto, como puede ser, por ejemplo, un tipo de parcelación, la utilización de determinadas técnicas constructivas, la situación de los patios de luces, un programa funcional arquetípico, etc.

### **ART. 3.4.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y ACTUACIONES.**

Actuaciones previstas sobre los componentes del elemento catalogado serán las definidas en la normativa urbanística vigente.

La Ficha Particularizada de los bienes catalogados define las actuaciones previstas a cada componente, y las condiciones particulares a las que deben adaptarse.

En general, respecto de las actuaciones a realizar en los elementos considerados impropios se estará a lo determinado por la normativa urbanística. En los casos no contemplados por la normativa urbanística con carácter general se establece que estos elementos:

Deben eliminarse cuando se realicen intervenciones parciales de carácter integral que afecten a la zona del edificio donde se localizan, cuando se realice una intervención de rehabilitación de carácter integral en el edificio, o si se produce cambio de uso global (dominante) del edificio o cambio de uso del local de planta baja si se localiza allí el elemento impropio (en el caso del local, cambio de uso se considerará también el cambio entre las distintas modalidades dentro de cada uso).

### **ART. 3.5.- PROHIBICIÓN DE DERRIBO.**

1. Todos los bienes inmuebles integrantes del Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano (Bienes de Interés Cultural y Bienes de Relevancia Local) así como los inmuebles catalogados incluidos dentro del Entorno de Protección del Bien de Interés Cultural con protección integral y parcial no podrán derribarse, total o parcialmente, mientras esté en vigor su inscripción en el Inventario y el Catálogo.

2. Para los inmuebles con protección integral y parcial sólo podrá otorgarse licencia de demolición, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, previa la exclusión del inmueble del correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

3. En caso de que se produjese el derribo de los inmuebles previstos en el apartado primero, se estará a lo dispuesto en el artículo 3.6 de estas Normas.

4. En el caso de los inmuebles con protección ambiental o tipológica se deberá de cumplir lo dispuesto en el artículo 2.16 de estas Normas. En caso de que el inmueble se encuentre en un estado de conservación deficiente se deberá de justificar el requerimiento de licencia de derribo, así como cumplir con lo establecido en el artículo 3.6 de estas Normas.

### **ART. 3.6.- OBLIGACIÓN DE RECONSTRUIR EN EDIFICIOS CATALOGADOS INDIVIDUALMENTE.**

1. Cuando por cualquier circunstancia resulte destruido un bien catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la edificación precedente.

2. En este supuesto, se procederá a la restitución, en lo posible, de los valores del inmueble conforme a su caracterización original, y de no serlo, conforme a los parámetros tipológicos establecidos para el ámbito en que se ubique.

3. Esta obligación se aplicará aún en el caso de que la demolición venga apoyada en una licencia u orden de ejecución municipal.

4. Si la destrucción o pérdida del inmueble catalogado ha sido consecuencia del incumplimiento del deber normal de conservación el Ayuntamiento podrá optar entre expropiar el suelo que ocupaba el inmueble catalogado o someter al régimen de edificación o rehabilitación forzosa.

### **ART. 3.7.- CONSERVACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN PROTEGIDA.**

Se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas de la HHGG de Benissanó, PP y, además:

1. El aprovechamiento de las parcelas de los bienes inmuebles incluidos en el Catálogo será el que corresponde a la parte del inmueble que goce de valor patrimonial, descrita y representada en la ficha particularizada de dicho bien. Como consecuencia de obras de intervención no se puede incrementar volumen o superficie construida en dicha parcela.

Sólo por circunstancias justificadas de interés general podrá permitirse, en los casos de protección ambiental, la alteración de la distribución del volumen dentro de la parcela, siempre que ello redunde en la mejor integración del edificio en el entorno protegido, que no suponga incremento absoluto del volumen preexistente, y que expresamente se determine en la Ficha del catálogo.

Podrán no ser de aplicación las condiciones generales de la edificación que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios protegidos, salvo en los casos de sustitución previstos dentro del régimen de protección ambiental.

2. En algún caso excepcional y por razones de mejoras de integración del edificio en el entorno podrá permitirse la intervención de obras de nueva planta en parcelas en las que se ubique un bien protegido que no ocupa toda la parcela. Este caso se señalará expresamente en la Ficha Particularizada, en el plano de ordenación o en las normas. El aprovechamiento total de la parcela será el resultante de la adición del existente en la parte protegida más el resultante de la aplicación de los parámetros urbanísticos permitidos en la parte no protegida sin que quepan alteraciones formales de la ubicación de este aprovechamiento.

### **ART. 3.8.- AGREGACIÓN DE EDIFICIOS PROTEGIDOS EN OBRAS DE REHABILITACIÓN.**

1. Cuando se desarrollen a través de un proyecto único obras de intervención edilicia cuya finalidad sea la agregación funcional de edificios protegidos vinculados por una relación de colindancia (constituyendo o no éstos unidad arquitectónica), dicho proyecto deberá contemplar necesariamente el mantenimiento de las características tipológicas y funcionales de cada una de las unidades sobre las que se interviene, no pudiendo, en consecuencia, reubicar o provocar la desaparición de elementos consustanciales a las mismas tales como la disposición de los forjados, cubierta, huecos de fachada, cajas de escalera y zaguanes de acceso salvo que expresamente se haga constar en la ficha particularizada.

2. Lo anterior no se aplicará a los edificios incluidos en el nivel de protección integral y los pertenecientes al Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano.

## **SECCIÓN SEGUNDA. - CONDICIONES PORMENORIZADAS DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS.**

### **ART. 3.9.- DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

Las condiciones funcionales de la edificación reguladas por el Capítulo Segundo del Título Primero NNUU de la HHGG de Benissanó no son de aplicación para los edificios sometidos a algún régimen de protección por este PEP-BIC.

### **ART. 3.10.- PARÁMETROS TIPOLOGICOS, MORFOLÓGICOS, Y MATERIALES: EDIFICIOS CATALOGADOS.**

#### 1. PARCELACIÓN.

- a. Con el objeto de proteger y conservar la parcelación histórica, se considera protegida la parcela de todos los inmuebles incluidos en el Catálogo.
- b. No se permiten agregaciones, ni segregaciones de parcela salvo que expresamente se haga constar en la Ficha Particularizada.

#### 2. NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA.

- a. Los edificios protegidos a los efectos de número de plantas y altura de cornisa mantienen la actualmente existente, sin perjuicio de que determinados añadidos o sobreelevaciones realizadas con posterioridad a la construcción del edificio puedan ser consideradas como fuera de ordenación.
- b. En las nuevas construcciones o en reestructuraciones de las edificaciones existentes, no se permitirán las entreplantas.
- c. Para el resto de los parámetros se estará a lo dispuesto por la HHGG o PP para dicha zona y la Ficha Particularizada.

#### 3. ALTURA LIBRE MÍNIMA.

En los edificios incluidos en el Catálogo, en los que se realicen obras de rehabilitación para adaptarlos a usos residenciales o terciarios, se conservarán las alturas libres de los elementos con valor definidos en la Ficha de catálogo o que deban conservarse de acuerdo a la aplicación de la normativa urbanística respecto del nivel de protección en el que se incluye el edificio.

#### 4. DEFINICIÓN DEL COLOR DEL EDIFICIO.

- a. El color de aplicación al inmueble catalogado se definirá realizando previamente:
  - Las correspondientes catas murarias sobre el edificio para la obtención del color original o del más representativo, acorde con la configuración actual o más significativa del inmueble. Las muestras deben extraerse en las zonas menos expuestas de la fachada en las que el color pueda mantener mejor sus características.
  - Una valoración de la idoneidad del color obtenido, mediante la utilización de la carta cromática que incorpora estas Normas en su Anexo I: Ordenanza Gráfica.

- Una vez realizado este análisis y si el color original es compatible con los de la carta cromática correspondiente se podrá optar por la utilización del color original o por cualquiera de los colores incluidos en la carta recomendados para este ámbito.
- b. Se procederá a la certificación por parte del técnico director de obras de que se han realizado los análisis del apartado anterior; la certificación incluirá una breve justificación del resultado obtenido y el correspondiente respaldo fotográfico.
- c. En la restauración y reposición de revestimientos de las fachadas se utilizarán técnicas y materiales acordes con los originales cuya naturaleza y características se analizará mediante catas y análisis. Se utilizarán pinturas que favorezcan la disipación de humedades por capilaridad como los estucos y pinturas a la cal, pinturas ecológicas coloreadas con pigmentos minerales, prohibiéndose expresamente la utilización de pinturas plásticas.

## 5. INSTALACIONES Y CUERPOS EMERGENTES SOBRE LAS FACHADAS Y CUBIERTAS.

- a. Se prohíbe la ubicación de cualquier elemento perteneciente a las instalaciones de agua, electricidad, aire acondicionado, etc. sobre las fachadas y la cubierta del edificio, cuando sea posible su percepción desde la vía pública o espacios interiores de parcela en contacto con el Bien de Interés cultural. En las intervenciones de restauración o rehabilitación de los edificios se reservarán espacios comunes ocultos para ubicar estas instalaciones sin ser vistas o afectar a la percepción del monumento o características ambientales del espacio protegido.
- b. Asimismo, en las intervenciones de restauración o rehabilitación de los edificios protegidos se prohíbe la creación de cuerpos nuevos, correspondientes a la formación de casetón de escalera, cuarto de instalaciones del ascensor, etc., que sobresalgan de los planos inclinados que configuran la cubierta del cuerpo principal del edificio.
- c. Respecto de la obligatoriedad de colocar captadores de energía solar y al tratarse de una instalación que no admite cualquier posición en la cubierta, la edificación podrá quedar exenta de la obligatoriedad siempre y cuando se justifiquen las interferencias con los valores paisajísticos y preceptivos del ámbito.
- d. Los aparatos de medición de consumos, contadores, etc., derivados de las instalaciones, se situarán preferentemente fuera de fachada. Si no existiera esta posibilidad, se situarán integrados con el mismo acabado superficial que el resto de la fachada.

## 6. SÓTANOS.

Respecto de la edificación protegida, solo se autoriza la construcción de sótano en las edificaciones incluidas en el catálogo de bienes y espacios protegidos dentro del nivel de protección ambiental en aquellos casos en los que se permita expresamente en la Ficha del Catálogo.

## **CAPÍTULO TERCERO. - REGULACIÓN JARDINES Y ARBOLADO.**

### **ART. 3.11.- PROTECCIÓN DE JARDINES Y ARBOLADO.**

En el presente PEP-BIC no se incluyen en el Catálogo Jardines o Arbolado, por carecer de importancia los escasos ejemplares sitios en el entorno de protección de los BB.II.CC.

## **CAPÍTULO CUARTO. - REGULACIÓN ELEMENTOS URBANOS.**

### **ART. 3.12.- DEFINICIÓN.**

1. Se trata de elementos aislados o en conjunto, de carácter menor, tales como esculturas, rejas, escudos (que no sean BIC), puertas, pavimentos, farolas, mobiliario que por sí mismos o por su función estética, deban conservarse formando parte de la totalidad urbana. El Catálogo les asigna PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA Y GENÉRICA.
2. En Concreto se incluye:
  - Mojón, situado en la Plaza de l'Ajuntament (frente al mismo)
3. En la ficha del Catálogo se establece el régimen aplicable. El Catálogo contiene las fichas particularizadas de los elementos que no están incluidos en espacios o edificaciones protegidas, en cuyo caso las condiciones y régimen de intervención de los elementos se incluyen en la ficha particularizada del espacio o del edificio.

## **CAPÍTULO QUINTO. - REGULACIÓN BIENES INMUEBLES PERTENECIENTES AL INVENTARIO GENERAL DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO.**

### **SECCIÓN PRIMERA. - NORMAS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL.**

### **ART. 3.13.- AUTORIZACIÓN PREVIA Y OTORGAMIENTO DE LICENCIA.**

1. Una vez aprobado definitivamente el PEP-BIC para la realización de cualquier intervención que afecte al monumento será necesario la autorización de la Conselleria competente en materia de cultura.
2. La autorización se entenderá caducada si transcurrieran dos años sin haberse iniciado las actuaciones para las que fue solicitada, sin perjuicio de que su vigencia pueda prorrogarse, a solicitud del interesado, por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicial. Dicha caducidad deberá ser declarada expresamente de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
3. Para la solicitud de autorización de la Conselleria competente en materia de cultura se presentarán proyectos de intervención que contendrán los requisitos establecidos en la normativa patrimonial.
4. Todas las autorizaciones de intervención se entenderán otorgadas en función de las circunstancias existentes en el momento de su dictado, por lo que podrán ser modificadas o dejadas sin efecto en caso de concurrir circunstancias sobrevenidas que hicieran peligrar los valores protegidos en virtud de los cuales se obtuvo la correspondiente Declaración de Interés Cultural.
5. El Ayuntamiento para la tramitación de licencia de las obras y/o intervenciones permitidas en este inmueble, al margen de solicitar la documentación que determine la Homologación Global a LRAU de las Normas Subsidiarias de Benisanó y la normativa sectorial vigente, requerirá al interesado la autorización de

la Conselleria competente en materia de Protección del Patrimonio, conforme a lo previsto en la normativa reguladora del Patrimonio Cultural Valenciano. En ningún caso se concederán licencias condicionadas a la posterior obtención de las autorizaciones exigidas en los apartados anteriores.

6. Dentro del mes siguiente a la conclusión de la intervención, se remitirá a la Conselleria competente en materia de cultura, una memoria descriptiva de la obra realizada y de los tratamientos aplicados, con la documentación gráfica del proceso de intervención elaborada por la dirección facultativa.

### **ART. 3.14.- BIENES DE INTERÉS CULTURAL INCLUIDOS EN EL ÁMBITO.**

1. Tiene la consideración de Bien de Interés Cultural en el ámbito del presente PEP-BIC el Castillo de Benissanó ubicado en la Avenida del Pozo nº 2, así como el trazado de la Muralla con sus torreones y portales (Bétera, Lliria y València).

El PEP-BIC define el perímetro de las edificaciones y los espacios que configuran los Bienes de Interés Cultural. La delimitación actual se representa en el plano de ordenación O-02 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CATÁLOGO. BIENES PERTENECIENTES AL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO.

2. Tienen la consideración de Bien de Interés Cultural todos los ESCUDOS, EMBLEMAS, PIEDRAS HERÁLDICAS, ROLLOS DE JUSTICIA DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO, (de más de 100 años de antigüedad) aunque no se identifiquen, grafíen o señalen en las fichas del catálogo de forma expresa porque no se hayan podido localizar durante los trabajos de elaboración del presente Catálogo.

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano, tiene consideración de Bien de Interés Cultural, integrantes del patrimonio cultural valenciano, aquellos bienes que a la entrada en vigor de la misma ya gozaran de la mencionada calificación al amparo de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, tanto mediante expediente individualizado como en virtud de lo preceptuado en el art. 40.2 y en sus Disposiciones Adicionales Primera y Segunda.

Asimismo, la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 otorga la consideración de Interés Cultural a los bienes a los que atribuye este carácter el Decreto 571/63 de 14 de marzo, del Ministerio de Educación Nacional, sobre protección de escudos, emblemas y piedras heráldicas (BOE de 05/05/49).

3. Este Catálogo incorpora nueva ficha particularizada para el BIC que sustituirá a la correspondiente del Catálogo Estructural de la Homologación Global. La relación de fichas modificadas las contiene el ANEXO II: MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO ESTRUCTURAL DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

4. Forman parte de la ordenación estructural del Plan Especial, los Bienes pertenecientes al Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano, los Bienes de Interés Cultural y sus correspondientes entornos de protección. Se representan en plano de ordenación O-02 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CATÁLOGO. BIENES PERTENECIENTES AL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO.

### **ART. 3.15.- USOS PORMENORIZADOS.**

Los usos del Bien de Interés Cultural Castillo de Benissanó serán los siguientes:

- a. Uso dominante: Cultural
- b. Usos compatibles: Actividades relacionadas con el uso cultural.
- c. Usos incompatibles: El resto de los usos.

Al resto de Bienes de Interés Cultural, Portales y Muralla de Benissanó, no se les asigna uso.

### **ART. 3.16.- CONDICIONES PARTICULARES DE INTERVENCIÓN EN LOS BIC.**

Las obras y/o intervenciones que se podrán realizar sobre el Bien de Interés Cultural serán las permitidas al nivel de protección integral y en particular las previstas en la Ficha Particularizada del catálogo de este PEP-BIC. En ambos casos siempre sin entrar en contradicción con las intervenciones o criterios de intervención permitidos que derivan de la legislación competente en materia de patrimonio cultural.

### **ART. 3.17.- ENTORNO DE PROTECCIÓN.**

1. Los criterios aplicados para la determinación del entorno de protección se sustentan en la aplicación del Art 39. Apartado 3 b) LPCV. Se han tenido en cuenta, la aplicación de los criterios de delimitación que fija la ley para los bienes que se encuentren en ámbitos urbanos. Los criterios aplicados son los siguientes:

Criterio 1º Parcelas que limitan directamente con la que ocupa el bien, y en las que cualquier intervención que se realice pueda afectarlo visual o físicamente.

Criterio 2º Parcelas recayentes al mismo espacio público que el bien y que constituyen el entorno visual y ambiental inmediato y en el que cualquier intervención que se realice pueda suponer una alteración de las condiciones de percepción del bien o del carácter patrimonial del ámbito urbano en que se ubica.

Criterio 3º Espacios públicos en contacto directo con el bien y las parcelas enumeradas anteriormente y que constituyen parte de su ambiente inmediato, acceso y centro del disfrute exterior del mismo.

Criterio 4º Espacios, edificaciones o cualquier elemento del paisaje urbano que, aun no teniendo una situación de inmediatez con el bien, afecten de forma fundamental a la percepción de este o constituyan puntos clave de visualización exterior o de su disfrute paisajístico.

Criterio 5º Perímetros de presunción arqueológica, susceptibles de hallazgos relacionados con el bien de interés cultural o con la contextualización histórica de su relación territorial.

2. El Plan Especial de Protección del Entorno del Castillo, Portales, Torreones y Muralla de Benissanó, PEP-BIC, establece un perímetro que modifica el reconocido en la HHGG de Benissanó.

3. El Entorno de Protección del Castillo se representa en el plano de Ordenación O-01 ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC.

4. El entorno de protección de los Escudos, se limitará a la fachada en la que se ubican, suponiendo la protección material de la misma y requiriéndose el mantenimiento de unas condiciones de ornato y permanencia patrimonialmente adecuadas.

### **ART. 3.18.- DECLARACIÓN DE RUINA DEL BIEN DE INTERÉS CULTURAL.**

1. Cuando la declaración de ruina afecte a un inmueble, o a una parte del mismo, declarado de interés cultural, el procedimiento se iniciará por el Ayuntamiento y la Conselleria competente intervendrá como interesada en dicho expediente, a cuyo efecto deberá serle notificada la incoación del mismo.

2. Cuando a consecuencia del mal estado de conservación del bien inmueble declarado de interés cultural, el Ayuntamiento, para evitar daños a terceros hubiera de adoptar medidas que pudieran afectar a elementos de la edificación, lo comunicará inmediatamente a la Conselleria competente en materia de

patrimonio cultural, que deberá resolver con la urgencia precisa y en todo caso en el plazo de setenta y dos horas, señalando las condiciones a las que haya de sujetarse la intervención.

3. El expediente de declaración de ruina se regulará por lo previsto en la LPCV.

## **SECCIÓN SEGUNDA. - NORMAS PARTICULARES DE LOS BIENES DE RELEVANCIA LOCAL.**

### **ART. 3.19.- BIENES DE RELEVANCIA LOCAL INCLUIDOS EN EL ÁMBITO.**

El PEP-BIC incluye en su Catálogo la propuesta de nuevos Bienes de Relevancia Local.

La relación de fichas nuevas se contiene en ANEXO II: MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO ESTRUCTURAL DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

Tiene la consideración de Bien de Relevancia Local en el ámbito del presente PEP-BIC los elementos que se detallan en el Art. 3.1. de estas Normas.

### **ART. 3.20.- OTORGAMIENTO DE LICENCIA.**

1. Corresponde al Ayuntamiento ejercer las medidas de gestión y disciplina urbanística, incluido el régimen sancionador, sobre los bienes inmuebles de Relevancia Local, de acuerdo con la normativa patrimonial correspondiente y la legislación urbanística.

2. Las licencias municipales de intervención, los actos de análoga naturaleza y las órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación se ajustarán a las determinaciones establecidas en el Catálogo. El Ayuntamiento comunicará a la Conselleria competente en materia de cultura, simultáneamente a la notificación al interesado, las actuaciones que vaya a realizar, las licencias de intervención concedidas y las órdenes de ejecución que dicte sobre dichos bienes.

3. De la concesión de licencias municipales u otros actos de similar naturaleza contraviniendo lo dispuesto en la normativa patrimonial serán responsables los ayuntamientos que los dictaron, en los términos establecidos en la legislación urbanística.

4. Para la obtención de licencia de obra o intervención en un Bien de Relevancia Local, Monumento de Interés Local, cuando se trate de intervenciones de rehabilitación integral se requerirá proyecto técnico con el contenido que determina la normativa de patrimonio cultural.

5. Las licencias de excavaciones o remociones de tierra con fines arqueológicos estarán a lo dispuesto en la normativa patrimonial.

### **ART. 3.21.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE RELEVANCIA LOCAL DE CARÁCTER INDIVIDUAL.**

1. Los bienes inmuebles de Relevancia Local estarán sujetos a las normas de protección contenidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PEP-BIC, al régimen general de los bienes pertenecientes al Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano y a lo dispuesto en la legislación urbanística respecto de los bienes catalogados.

2. Las obras y/o intervenciones que se podrán realizar sobre el Bien de Relevancia Local serán las que se concretan en Ficha Particularizada del Catálogo de este PEP-BIC.

### **ART. 3.22.- CONDICIONES PARTICULARES, USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS DE LOS MONUMENTOS DE INTERÉS LOCAL.**

En el caso de los Bienes de Relevancia Local, para la asignación de usos pormenorizados permitidos y prohibidos se establecen las condiciones particulares siguientes:

a. Para la Iglesia Parroquial de los Santos Reyes, el uso permitido es el religioso.

El detalle pormenorizado de usos permitidos y prohibidos se desarrolla en la Fichas.

### **ART. 3.23.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL: PANELES CERÁMICOS Y POZOS.**

Las intervenciones que afecten a paneles o pozos calificados como Bien de Relevancia Local procurarán su puesta en valor. Se evitarán las actuaciones que sean perniciosas para su mejor percepción y se procurará, en lo posible, la eliminación efectiva de los elementos impropios.

Solo se permitirá la disociación o traslado de los paneles cerámicos cuando lo exijan razones de interés público y no existan otras soluciones técnicamente posibles.

### **Art. 3.24.- ENTORNO DE PROTECCIÓN O AFECCIÓN.**

1. Los Bienes de Relevancia Local con categoría de Monumento de Interés Local, incluidos en el ámbito del PEP-BIC, no precisan de la dotación de un entorno específico de protección de acuerdo con las determinaciones de la legislación patrimonial vigente puesto que se encuentran incluidos en el Entorno de Protección del Castillo de Benissanó incluido en el PEP-BIC.

2. Se entenderá que el entorno de protección de los paneles cerámicos exteriores es la fachada en la que se ubican, sin que este hecho suponga la protección material de la misma, sino del mantenimiento de unas condiciones de ornato y permanencia patrimonialmente adecuadas.

3. En el caso de los pozos, no se considera entorno de protección adicional, salvo el espacio que los mismos ocupan.

### **ART. 3.25.- DECLARACIÓN DE RUINA DEL BIEN DE RELEVANCIA LOCAL DE CARÁCTER INDIVIDUAL.**

En cuanto a la declaración de ruina de los bienes inmuebles de Relevancia Local de carácter Individual, será de aplicación lo preceptuado en la normativa patrimonial vigente.

## **TÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN LA ZONA DEL ENTORNO DE LOS BB.II.CC. EDIFICACIÓN NO CATALOGADA.**

### **CAPÍTULO PRIMERO. - GENERALIDADES.**

#### **ART. 4.1.- DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

Con carácter general será de aplicación, en lo no previsto en este PEP-BIC, lo dispuesto en el Libro 2: Ordenación Pormenorizada - Título Primero: Ordenanzas generales de la edificación de la Homologación Global a LRAU de las Normas Subsidiarias de Benissanó (en adelante HHGG), vigente, así como en el PP.

Para su correcta aplicación se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a. Las referencias al Plano 0.3 (Ordenación) de la HHGG de Benissanó, que contienen las Ordenanzas Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas de la HHGG de Benissanó vigente, y las referencias al Plano 0.1 (Ordenación) del PP, deben entenderse realizadas al Plano de ordenación O-03 RÉGIMEN URBANÍSTICO del PEP-BIC.
- b. Algunas de las determinaciones de las Ordenanzas Generales de la Edificación de la HHGG de Benissanó y PP vigente quedan precisadas en las condiciones particulares del presente PEP-BIC, siendo éstas de prevalente aplicación.
- c. Las Ordenanzas gráficas que contiene este PEP-BIC, prevalecen en sus determinaciones sobre cualquier otra disposición contenida en la HHGG de Benissanó y en el PP vigente.

#### **ART. 4.2.- TIPO DE INTERVENCIONES Y OBRAS PERMITIDAS EN EDIFICACIONES NO CATALOGADAS.**

1. Las intervenciones a realizar en las edificaciones no catalogadas incluidas en el entorno de protección son todas las contempladas en el TÍTULO SEGUNDO: Capítulo Quinto de las presentes Normas, debiendo adaptarse a las condiciones que en ellas se definen.
2. El régimen de intervención en los elementos considerados como fuera de ordenación por afección patrimonial será el establecido en el TÍTULO SEGUNDO: Capítulo Tercero de las presentes Normas.

#### **ART. 4.3.- RÉGIMEN DE REHABILITACIÓN O EDIFICACIÓN FORZOSA.**

1. Quedan en régimen de rehabilitación o edificación forzosa los inmuebles incluidos en el ámbito del PEP-BIC en los que se incumpla la obligación de efectuar obras de conservación y rehabilitación derivada de orden individualizada en los términos previstos por la normativa urbanística.
2. El régimen de rehabilitación o edificación forzosa comporta, para los inmuebles sujetos a él, su declaración de utilidad pública y de la necesidad de su ocupación a efectos expropiatorios.
  4. Para la tramitación y los efectos de dicho procedimiento se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística vigente.

### **CAPÍTULO SEGUNDO. - SUB-ZONA ORDENACIÓN PORMENORIZADA "ENTORNO DE PROTECCIÓN-NNHH".**

#### **ART. 4.4.- ÁMBITO.**

Las condiciones generales y específicas que se desarrollan a continuación se refieren a la totalidad de las parcelas incluidas en el ámbito denominado "Entorno de Protección de los BB.II.CC", a excepción de las parcelas siguientes que se registrarán según lo establecido en su correspondiente Plan Parcial y/o Ficha particularizada en su caso.

Las parcelas afectadas son:

- En la manzana 80792, las parcelas 02, 03 y 04.
- En la manzana 78799, la parcela 01.

## **ART. 4.5.- PARÁMETROS TIPOLÓGICOS, MORFOLÓGICOS Y MATERIALES.**

### 1. CONDICIONES GENERALES.

- a. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación de tipología residencial unifamiliar y plurifamiliar entre medianeras, de I y II Plantas.
- b. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios. Las Intervenciones que afecten a partes vistas, fachadas y cubiertas tenderán a la recuperación volumétrica y espacial original de cada edificio y del lenguaje propio utilizado en su proyecto original, respetando los materiales con que fueron concebidos y eliminando los cuerpos añadidos posteriores que desvirtúen su perfil original.
- c. Las condiciones de volumen y forma de los edificios se recogen en los Planos de Ordenación O-03 RÉGIMEN URBANÍSTICO. Las condiciones de emplazamiento, volumen y forma de los edificios no catalogados se expresan en los artículos siguientes, en todo caso los Planos y Ordenanzas Gráficas prevalecerán frente al contenido de estos preceptos.

### 2. CONDICIONES DE PARCELA.

- a. Para la definición de solar se estará a lo dispuesto en la vigente HHGG.
- b. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
- Se considerará parcela mínima edificable a la parcela catastral actual.
  - Se considera un valor a proteger el mantenimiento del parcelario histórico. Por esta razón y con carácter general se mantendrá la parcelación actualmente existente, sin embargo se aceptarán los siguientes casos:
    - Se admitirán agregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes sea menor de 5,50 metros. En todo caso el proyecto de edificación que sobre dicha agregación se ejecutase deberá componerse en su alineación exterior de forma tal que quede manifiesta la antigua parcelación.
    - Se admitirán segregaciones de las parcelas recayentes simultáneamente a la calle Mestre Serrano y a la avenida Diputación, que podrán segregarse en dos parcelas por una línea paralela a dichas calles, cuando los lindes frontales de las parcelas resultantes de la segregación sean como mínimo 5,50 metros y cuenten con una superficie mínima de 50 m<sup>2</sup>.
- c. No podrán agregarse en ningún caso solares resultantes de declaración de ruina, derribo ilegal o irregular, de edificios protegidos en cualquiera de los niveles establecidos en el presente Plan.

### 3. PARÁMETROS DE EMPLAZAMIENTO.

- a. Para la definición de alineación exterior, alineación interior, alineación de fachada, línea de edificación, rasante, distancia a lindes, retranqueo, separación entre edificios y profundidad edificable se estará a lo dispuesto en la vigente HHGG.
- b. La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones determinadas gráficamente en el Plano de Ordenación O-03 RÉGIMEN URBANÍSTICO. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior ni de las alineaciones de fachada recayente a la vía pública salvo en el siguiente caso: