- Cuando la parcela de frente a más de un vial, se admite el retranqueo a uno de ellos exclusivamente, debiendo vallarse dicho frente mediante cerramiento opaco de altura no inferior a 3,30 m.
- c. La profundidad edificable de las parcelas de edificaciones no incluidas en el catálogo es la representada en el Plano de ordenación O-03 RÉGIMEN URBANÍSTICO.
- d. En el caso de sobreelevaciones de los edificios existentes la edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior. En los edificios protegidos no se permite la sobreelevación, excepto en el caso de indicarse explícitamente en las condiciones de protección del edificio.

#### 4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

- a. Para la definición de altura máxima de la edificación se estará a lo dispuesto en la vigente HHGG.
- b. Para edificios no catalogados y solares, la altura correspondiente se grafía con un número, a los efectos de su sustitución se considera que el nuevo edificio deberá tener un número de plantas idéntico al grafiado en el Plano de Ordenación O-03 RÉGIMEN URBANÍSTICO

#### 5. NÚMERO DE PLANTAS.

El número máximo de plantas es el establecido en los Planos de ordenación, admitiéndose aprovechamiento bajo cubierta según lo establecido en la HHGG. No se permite la construcción de plantas ático.

La edificabilidad de los edificios protegidos es la derivada de la aplicación de sus condiciones de protección, con eliminación en su caso de los elementos impropios o inadecuados, sin verse afectados por las condiciones generales de la zona de ordenación de los edificios adyacentes, excepto en lo indicado específicamente en las fichas individuales de protección.

Se permiten edificaciones con una planta menos de las señaladas en los planos de ordenación, con un mínimo de una planta.

#### 6. TOLERANCIA DE ALTURAS.

No se admite aumento alguno sobre el número de Plantas definido en el Plano de régimen urbanístico. En el caso de un número menor de plantas que el definido en el plano anterior, y dado que se trata de alturas máximas, se permitirá de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior.

#### 7. CUBIERTAS Y CORNISA.

Las cubiertas serán inclinadas, con pendientes comprendidas entre un mínimo del 25% y un máximo del 40%, de teja curva y tonalidad envejecida o suave, y cumbrera paralela a la fachada. Los faldones serán continuos y de pendientes semejantes en todas las vertientes. La altura máxima de la cumbrera no podrá superar una altura de 3,50 metros sobre la altura de la edificación efectivamente adoptada. No se permiten elementos que sobresalgan de las cubiertas como cajas de escaleras y ascensores, depósitos, etc., a excepción de los recogidos en la HHGG vigente. El espacio situado bajo el faldón de la cubierta inclinada podrá ser utilizado para escaleras, ascensores u otras instalaciones, o como complemento de las viviendas situadas en la última planta, a través de las cuales tendrá su único acceso, sin que pueda construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada.







La pendiente de las cubiertas inclinadas deberá armonizar con las características tipológicas o del entorno del edificio.

Se admite, como excepción, en el interior de los edificios, y siempre que se encuentre por debajo de la línea imaginaria que dibujaría la cubierta inclinada, la construcción de pequeñas cubiertas planas, generalmente con una superficie máxima de 6 m2, utilizadas como terrazas transitables y accesibles a nivel de planta primera y/o aprovechamiento bajo cubierta, para la colocación de elementos necesarios para instalaciones, justificándose para superficies mayores por el técnico competente en proyecto.

Sin embargo en el caso de las parcelas recayentes simultáneamente a la Avenida Diputación y a la Calle Mestre Serrano o Cavanilles Villarrasa, se diferenciarán dos volúmenes edificatorios: uno delantero recayente a las calles antes mencionadas, que deberá seguir los criterios establecidos anteriormente, y uno posterior recayente a la Avenida Diputación en el que se permitirá la utilización de cubierta plana, siempre que los antepechos a vía pública, si es el caso, sean macizos o con rejería según los criterios del punto 11 de este artículo.

La evacuación de aguas pluviales de las cubiertas se realizará preferiblemente mediante canalones y/o bajantes circulares de zinc o cobre, pudiendo admitirse bajantes metálicas galvanizadas, aluminio lacado en color tabaco o pintadas en los colores de la fachada del edificio.

Se cuidarán en aspecto de remate, debiendo figurar la disposición de las mismas con todos sus detalles y elementos complementarios en el proyecto correspondiente. La cornisa se formará directamente de la cubierta inclinada, debiéndose realizar uno de los acabados típicos del ámbito de protección detallados en el Anexo Gráfico.

#### 8. CRITERIOS PARA COMPOSICIÓN DE FACHADAS.

- a. Criterios generales: corresponde a esta sección la regulación de los aspectos concernientes a las condiciones estéticas y composición de las fachadas (tratamientos, materiales, y texturas) de los edificios de nueva Planta contenidos en esta zona.
- Las nuevas edificaciones se adecuarán, con carácter general, a la tipología del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachada y altura definida en los Planos de Ordenación O-03 RÉGIMEN URBANÍSTICO determinada en función de la correspondiente a la edificación tradicional de la zona y de la de las edificaciones protegidas.
- En operaciones de rehabilitación, las condiciones para intervención en las fachadas serán las tendentes a recuperar las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios.
- Para las edificaciones de nueva planta se recomienda la utilización de composición basada en la fachada plana, con predominio del macizo sobre el hueco, disposición predominante de huecos de proporción rectangular y composición vertical, contención en la utilización de cuerpos volados (balcones), utilización de revestimientos continuos en tonos claros y colores basados en indicaciones del anexo gráfico, no enfatización de juntas y despiece de los materiales.
- En la solución de diseño para resolver la fachada o fachadas se tendrán en cuenta las determinaciones siguientes:
  - En la edificación existente se favorecerán las reformas de cada una de las partes para ajustarlas a la composición del resto de la fachada y a la antigua estructura y composición que hubieran sido alteradas por otras intervenciones.







- Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio.
- Cuando se aborden obras que afecten a la fachada en las que se haya producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúe a su estado original.
- La solución de diseño de la planta baja contemplará la totalidad de la fachada del edificio. En cualquier caso, la disposición de los huecos y elementos compositivos deberá responder a la organización general de la composición de la fachada.
- Cuando sea posible se independizará el hueco de acceso al garaje de aquel destinado al acceso general del edificio. Si no es esto posible por limitaciones dimensionales, podrá diseñarse acceso común. En ambos casos se cumplirán las determinaciones del párrafo anterior. Los citados huecos deberán ser cerrados al exterior mediante elementos adecuados de carpintería de iguales características a la del resto de los huecos.
- Todos los vanos deberán situarse centrados sobre los ejes. La anchura del vano situado en cualquier planta deberá ser menor o igual que la anchura del vano situado en la planta inmediatamente inferior en el mismo eje, guardando los huecos superiores la verticalidad con los huecos inferiores.

#### 9. CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES.

Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los cuerpos (balcones) y elementos salientes que cumplan las siguientes características:

- La parte volada más baja deberá dejar libre 3,30 m desde el nivel de la acera.
- El vuelo máximo no superará los siguientes valores:
  - Cuarenta y cinco centímetros (0,45 m).
  - La anchura de la acera inmediatamente inferior deducidos 20 centímetros.
  - Un doceavo (1/12) del ancho del vial en el tramo.
- Se separarán, como mínimo, 0,60 centímetros de los ejes de las medianeras, de las esquinas y de otros balcones.
- La longitud máxima permitida en planta para cada balcón será de 3,00 metros.
- El espesor de la losa del forjado visible desde la vía pública no superará 20 centímetros.
- No se permiten cuerpos volados cerrados (miradores) o semicerrados, así como balconadas.

Bajo la losa del balcón o cuerpo saliente, se permite la colocación de plaqueta de azulejo tradicional con acabados y motivos propios del ámbito de protección. En el Anexo Gráfico se adjuntan fotografías de los más utilizados en la zona.

#### 10. CARPINTERÍAS.

En carpintería exterior se permite:

- Carpintería de madera vista o pintada en colores tradicionales.
- Carpintería metálica similar a la de hierro tradicional, no aceptándose el aluminio brillante.
- Carpintería de PVC con acabado de madera.
- Carpintería de aluminio lacado con acabado color mate.

No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico. Se procurará la utilización de secciones y despieces de la carpintería acordes con los tradicionales.

Deberán tener características y colores homogéneos en todo el edificio y armonizar con los colores de la fachada.







#### 11. CERRAJERÍA.

Las protecciones de balcones y ventanas serán de hierro forjado, fundición o imitación con diseño y composición tradicional de carácter predominantemente vertical.

También podrán utilizarse diseños y materiales neutros que no entren en contradicción con los correspondientes a las edificaciones protegidas.

Como criterio general las rejerías y cerrajerías de huecos y balcones mantendrán en lo posible las anteriormente existentes en el edificio. En el caso de nuevos elementos deberán estar pintados y seguir los modelos de valor patrimonial existentes en el entorno, manteniendo las características homogéneas en todo el edificio.

Es un elemento característico del área comprendida en el presente plan, la utilización de una protección de cerrajería, sin balcón, en las ventanas laterales de las plantas. Esta protección puede ir anclada en el interior del hueco o en su exterior, sin sobresalir del plano de fachada más de 15 cm.

#### 12. PROTECCIÓN SOLAR.

Con carácter general, se elegirán las persianas como elemento de protección solar. Las persianas podrán ser enrollables tradicionales o bien mallorquinas, con características semejantes a las carpinterías. También se aceptarán las persianas de PVC integradas en las ventanas, siempre que tengan el mismo acabado que la carpintería y el cajón esté integrado en el dintel o por la parte interior de la ventana.

En los casos justificados de necesidad de protección solar podrá autorizarse la colocación de toldos desplegables, de colores lisos, integrados armónicamente en cuanto a sus colores con los huecos y características de las fachadas en las que se sitúen, con soluciones unitarias para todo el edificio. En cuanto a sus dimensiones, se limitarán a las dimensiones del hueco.

#### 13. REVESTIMIENTO FACHADAS Y ZÓCALOS.

En revestimiento de fachadas se permite la colocación de los siguientes materiales:

- Mortero de cal.
- Mortero mixto de cal y cemento.
- Revocos y enlucidos, o enfoscados de mortero de cemento fratasado, con acabados de pinturas en colores suaves o encaladas.
- Revestimientos de morteros monocapa con acabado raspado o fratasado en colores suaves.
- Zócalos de piedra, con labra tradicional y de aspecto rugoso, color uniforme, prohibiéndose el formato loseta.
- Zócalos fratasados o estucados, que tradicionalmente sustituían piedras naturales.

En particular se prohíben los mármoles pulimentados, las plaquetas de azulejo de pasta vítrea y los terrazos, así como el empleo de muros cortina acristalados.

El tratamiento cromático de las fachadas se justificará en el estudio de los tratamientos y colores originales en el edificio preexistente o en los característicos del entorno. Podrá diferenciarse el tratamiento de molduras, cornisas, recercados, impostas u otros elementos salientes. Con carácter general se establece la utilización de los colores más presentes en la zona como blanco, arena, ocre, crema o similares, tal como se describe en la carta de colores del Anexo I.







Se permite acabado pulido cuando es utilizado en el zócalo como material de decoro, a modo de cenefa – remate en su parte superior o repié en su parte inferior. Asimismo, se permite el xerografiado de las piezas con motivos que sean acordes con los existentes en la zona de protección.

El zócalo se realizará generalmente en colores crema, marrones o grises, en el Anexo I se adjuntan los más utilizados

#### 14. RECERCADO DE HUECOS.

Tratándose de un valor característico del ámbito de estudio, se potenciará el recercado de los huecos en la totalidad de la fachada, realizándose un proyecto unitario para el conjunto del edificio.

El recercado podrá realizarse con recrecido del mortero de acabado del paramento de fachada, o bien, con pintura de diferente color.

Se recomienda que los huecos de fachada se acompañen de su recercado, ya sea con un recrecido del acabado de la fachada o simplemente pintado de un color diferente.

#### 15. PUERTAS.

En la planta baja las puertas de acceso a viviendas y zaguanes o de acceso de vehículos deberán estar acabadas en madera o materiales de calidad o acabado semejante, evitando las chapas metálicas brillantes.

En el caso de la existencia de puertas antiguas y protecciones de piedra en su recercado, éstas se deberán mantener en la nueva construcción.

#### 16. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

- a. Se autoriza la construcción de semisótanos, entendiéndose por tales aquellos en los que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de medición de la altura reguladora y el situado a un metro por encima de dicho plano.
- b. Se autoriza la construcción de sótanos, entendiéndose por tales aquellos en los que la cara inferior del forjado del techo no sobresalga por encima del plano horizontal que contiene la rasante de medición de la altura reguladora.

#### 17. MEDIANERAS O PARAMENTOS AL DESCUBIERTO FACHADA TRANSVERSAL O TRASERA.

a. Todos los paramentos exteriores de los edificios deberán tratarse con materiales y acabados propios de fachada y adecuados al entorno en que se sitúen, con independencia de su posición relativa. Condición exigible asimismo para los muros medianeros, aunque solo vayan a ser visibles transitoriamente. No se permite el acabado de cubiertas mediante placas de fibrocemento o metálicas.

Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto deberán acabarse con tratamiento de fachada

- b. El tratamiento de la fachada transversal, medianera vista o fachada trasera deberá formar parte de la documentación del proyecto técnico a autorizar por la administración competente.
- c. Los elementos de estas características que pueden existir en la actualidad han sido tratados como elementos impropios por inadecuación formal y el PEP-BIC en función del alcance de su afección los incluye si corresponde en el régimen de fuera de ordenación.







#### 18. CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN.

- a. No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos. Se entiende como patio de luces o de ventilación aquel cuya superficie sea menor o igual de 3 m2, y su uso responda únicamente a cuestiones de salubridad.
- b. Cuando se sitúen patios de luces o de ventilación recayentes a espacios sin edificar de parcela deberán ser tratados con soluciones y acabados del nivel de los utilizados en fachadas exteriores.

#### 19. MATERIALES Y COLOR.

a. En intervenciones de conservación, restauración y rehabilitación que se realicen en las edificaciones incluidas en el ámbito del PEP-BIC se tenderá a la recuperación de las características de los materiales que configuran los revestimientos, la carpintería, la cerrajería, originales del edificio y del lenguaje arquitectónico del proyecto arquitectónico original.

En el caso de implantación de nuevas actividades en la edificación existente las determinaciones del párrafo anterior supondrán o bien actuar con los mismos materiales y elementos de la edificación o con materiales neutros que causen la menor afección posible a los existentes, como pueden ser la utilización de acristalamiento completo del hueco, con carpintería y elementos de cierres de seguridad situados en el plano interior del hueco, del mismo color de la carpintería del edificio.

b. En intervenciones de nueva planta, los tratamientos materiales y de color de la fachada del edificio tomarán como referencia los correspondientes al carácter propio de la arquitectura existente en la zona próxima y compatible con los colores de la carta cromática que se encuentra en el Anexo I de estas normas.

#### 20. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

No se exige dotación de aparcamiento en esta zona.

#### 21. INSTALACIONES COMPAÑÍAS DE SUMINISTRO.

Las instalaciones de las compañías de suministros, ya sea agua, luz o gas, que actualmente se encuentran en la fachada, deberán integrarse en la composición de la misma mediante registros u otras soluciones equivalentes, no permitiéndose su sujeción a la fachada tal y como se hace actualmente.

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

#### ART. 4.6.- ÁMBITO.

Las normas de la edificación que se desarrollan a continuación son de aplicación para las siguientes parcelas:

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

Es una transcripción del PP vigente.







#### ART. 4.7.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA DOTACIONES.

#### ART. 4.7.1.- TIPOS DE DOTACIONES.

Respetando las previsiones del planeamiento superior, el plan parcial califica las siguientes dotaciones incluidas en el entorno de protección.

Como dotaciones públicas propias de la red secundaria:

EQ Equipamientos. SRD-1 Deportivo-recreativo.

ZV Zonas verdes. SJL-1 Jardín.

#### ART. 4.7.2.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA RED SECUNDARIA.

- 1. Sobre la red secundaria calificada como SRD-SJL, sólo se permitirán las actuaciones derivadas de su función, como equipamiento deportivo recreativo o jardín, en la proporción siguiente.
  - a. Un cincuenta y siete coma cincuenta por cien (57,50%) de dicha superficie deberá destinarse a equipamiento deportivo recreativo.
  - b. Un cuarenta y dos coma cincuenta por cien (42,50%) de dicha superficie deberá destinarse a jardín.
- 2. La definición exacta de qué superficie forma parte del suelo dotacional destinado a equipamiento (SRD) y cuál debe destinarse a zona verde (SJL) podrá efectuarse por cualquiera de los procedimientos siguientes.
  - a. En el proyecto de urbanización del sector, que contenga el diseño específico de la totalidad del área calificada, reservando los espacios precisos para la ejecución del equipamiento o equipamientos.
  - b. En un proyecto específico para el jardín, cuyo ámbito sea la totalidad del área, que ordene los volúmenes y establezca las alineaciones de cada una de las dotaciones.
- 3. Sobre la superficie que finalmente se destine a jardín, además de las actuaciones derivadas de su función, como arbolado, ajardinamiento y mobiliario urbano, se permitirán las siguientes.
  - a. Centros de transformación para el suministro de energía eléctrica.
  - b. Quioscos, templetes y similares, de una sola planta, con una superficie máxima de veinte metros cuadrados (20,00 m2s) a razón de uno por cada tres mil metros cuadrados (3.000,00 m2s).

# ART. 4.8.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA ZONA TERCIARIA (T). ART. 4.8.1.-ÁMBITO.

La zona Terciaria está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los correspondientes planos.







#### ART. 4.8.2.- CONFIGURACIÓN DE LA ZONA.

La zona Terciaria se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global terciario.

#### ART. 4.8.3.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

#### a) RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL.

<u>Alineaciones de viales:</u> son las que vienen definidas en los correspondientes planos. <u>Rasantes:</u> son las que vienen definidas en los correspondientes planos.

#### b) RELATIVOS A LA PARCELA.

Se considera parcela mínima edificable la que verifique los siguientes requisitos:

<u>Superficie mínima:</u> cuatrocientos metros cuadrados (400,00 m2s).

Frente mínimo: quince metros (15,00 m).

Diámetro mínimo del círculo inscrito: diez metros (10,00 m).

#### c) <u>RELATIVOS A LA POSICIÓN.</u>

<u>Alineaciones de la edificación:</u> son las que vienen definidas en los correspondientes planos, admitiéndose retranqueos respecto a las mismas.

#### d) <u>RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA.</u>

Número máximo de plantas: tres plantas (planta baja y dos pisos).

Altura máxima reguladora: diez metros (10,00 m).

<u>Áticos:</u> prohibidos.

<u>Altura máxima total de la edificación:</u> tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la altura de la edificación efectivamente adoptada.

Semisótanos: permitidos.

Sótanos: permitidos.

#### Condiciones generales de los cuerpos volados (balcones y miradores):

- La parte volada más baja deberá dejar libre tres metros treinta centímetros (3,30 m) desde el nivel de la acera.
- El vuelo máximo no superará ochenta centímetros (0,80 m).
- Se separarán una distancia igual al vuelo, con un mínimo de sesenta centímetros (0,60 m), de los ejes de las medianeras y de las esquinas.

<u>Condiciones específicas para miradores:</u> la superficie del plano de fachada tratada como mirador no superará el siguiente valor.

$$S = 0.50 \times (f - 1.20) \times (h - 3.30)$$

Siendo.

S Superficie del plano de fachada tratable como mirador en metros cuadrados (m2).







- h Altura de la edificación proyectada en metros (m).
- l Longitud de fachada en metros (m).

<u>Condiciones generales de los elementos salientes:</u> sobre la alineación de la edificación se autorizan los siguientes elementos salientes, en las condiciones que se indican.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de quince centímetros (0,15 m).
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de sesenta centímetros (0,60 m). Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de ochenta y cinco centímetros (0,85 m).

#### Aprovechamiento bajo cubierta: permitidos.

<u>Cubiertas:</u> en caso de cubierta inclinada ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta resultantes que se realizarán en planos de pendiente única inferiores al cien por cien.

#### ART. 4.8.4.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Los edificios que se construyan a partir de la entrada en vigor de estas normas deberán prever la siguiente reserva de aparcamientos.

- Uso terciario comercial (Tco) o recreativo (Tre) con superficie superior a doscientos metros cuadrados (200,00 m2t): se dispondrá una plaza por cada veinticinco metros cuadrados construidos (25,00 m2t) de este uso.
- Uso de residencia colectiva (Trc) y terciario hotelero (Tho): se estará a lo que disponga la normativa sectorial correspondiente, con un mínimo de una plaza por cada doscientos metros cuadrados construidos (200, 00 m2t) de este uso, debiendo preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.
- Terciario de oficinas (Tof) con superficie superior a doscientos metros cuadrados (200,00 m2t): se dispondrá una plaza por cada cincuenta metros cuadrados de superficie construida (50,00 m2t) de este uso.
- Uso dotacional público: la reserva de aparcamiento será la establecida por la Conselleria competente en la materia.

# TITULO QUINTO: RÉGIMEN DE USOS CAPÍTULO PRIMERO: REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES DE LA SUB-ZONA "ENTORNO DE PROTECCIÓN-NNHH".

#### ART. 5.1.- ÁMBITO.

Este capítulo se refiere 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 regirán según lo establecido en su correspondiente Plan Parcial y/o Ficha particularizada en su caso.

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







#### ART. 5.2.- USOS.

- 1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial: tanto unitario (Ru) como múltiple (Rm).
- 2. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

#### A. D - DOTACIONAL.

Se admiten en semisótano y plantas superiores, asimismo también se aceptará en edificio de uso exclusivo.

#### B. TERCIARIO EN LAS SIGUIENTES CATEGORÍAS:

- b.1. Tco-1 Comercial compatible con vivienda.
- b.2. Tal-1 Almacenamiento compatible con vivienda.
- b.3. Tof-1 Locales de oficinas y despachos.
- b.4. Tre Recreativo.
- b 5 Tho Hotelero
- b.6. Trc Residencias colectivas.
- b.7. Tap-1b Aparcamiento.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja.
- Bajo espacios libres privados.
- No se permite al aire libre sobre superficie libre de parcela.
- No se permite en edificio de uso exclusivo de aparcamientos.

#### C. INDUSTRIAL EN LA SIGUIENTE CATEGORÍA:

- c.1. Ind-1 Talleres artesanales compatibles con viviendas.
- 3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - a. Terciarios: en las categorías no consideradas compatibles.
  - b. Industrial: en las categorías no consideradas compatibles.







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

#### ART. 5.3.- ÁMBITO.

Las normas sobre uso del suelo que se desarrollan a continuación son de aplicación para las siguientes parcelas:

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

Es una transcripción del PP vigente.

#### ART. 5.4.- USOS.

a) USO DOMINANTE.

Residencial unitario (Ru).

b) USOS COMPATIBLES.

Dotacional.

Terciario en las siguientes categorías: comercial compatible con vivienda (Tco-1), almacenamiento compatible con vivienda (Tal-1), locales de oficinas y despachos (Tof-1), recreativo (Tre), hotelero (Tho), residencias colectivas (Trc), aparcamiento (Tap-1b).

Industrial en la siguiente categoría: talleres artesanales compatibles con viviendas (Ind-1).

c) USOS INCOMPATIBLES.

Residencial múltiple (Rm).

Terciario: en las categorías no consideradas compatibles.

Industrial: en las categorías no consideradas compatibles.

#### CAPÍTULO TERCERO: EDIFICACIÓN CATALOGADA.

#### ART. 5.5.- USOS GLOBALES Y PROHIBIDOS.

- 1. Con carácter general el régimen de usos previsto por el presente PEP-BIC en edificios protegidos será el previsto en el artículo anterior, siempre que la implantación de estos usos no afecte a la conservación de los valores protegidos existentes en estas edificaciones o que su implantación exija llevar a cabo intervenciones no acordes con su nivel de protección.
- 2. En el caso de bienes que pertenecen al Inventario de Patrimonio Cultural: Bienes de Interés Cultural y Bienes de Relevancia Local, además de lo anterior, para la asignación de usos pormenorizados permitidos y prohibidos, se estará a lo dispuesto en el TITULO TERCERO: Capítulo Cuarto, Art 3.15 y 3.22 respectivamente de las normas de este Plan.







3. Cualquier modificación que altere las condiciones expresadas en apartado 1 y 2 que se especifique en la Ficha Particularizada de catálogo prevalece sobre las condiciones generales.

# TITULO SEXTO: REGULACIÓN DEL ENTORNO URBANO. CAPÍTULO ÚNICO: GENERALIDADES.

#### ART. 6.1. CONDICIONES GENERALES.

En la formulación y redacción de un proyecto técnico cuyo objeto sea la intervención total o parcial en los espacios libres o viales del PEP-BIC se atenderá a los siguientes criterios:

- En el diseño y ordenación del proyecto primará la creación de recorridos peatonales frente a los de circulación rodada.
- El proyecto cumplirá las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, la mejora de la eficiencia lumínica en el alumbrado público, utilización de pavimentos que permitan la puesta en valor de elementos con valor patrimonial como el trazado de muralla, las acequias históricas u otros elementos que discurren en el ámbito utilizándolos como criterio de diseño urbano de estos espacios públicos.
- Los proyectos contendrán un estudio del tráfico rodado y de los recorridos ciclistas acorde a las propuestas de peatonalización de los espacios del ámbito.
- Debe potenciarse la influencia que la urbanización del espacio público tiene en la contemplación del Bien de Interés Cultural. Se procederá a la redefinición de dimensión, número y calidad de los elementos de urbanización y el mobiliario urbano para recuperar espacios públicos que permitan una mejor contemplación del monumento.
- Todo el ámbito urbano afectado debe entenderse que forma parte de un proyecto unitario en el que se procurara la utilización de materiales y elementos de urbanización de calidad y diseño similar y acorde con las dimensiones y escala del espacio urbano en el que se insertan.
- Diseñar las pendientes de viarios y espacios libres de forma que el agua de pluviales no se acumule junto a las edificaciones, evitando así la aparición de humedades en muros y fachadas.
- Racionalizar el paso de las instalaciones de forma que causen el menor impacto visual posible y no afecten a las edificaciones del PEP-BIC, en la medida de lo posible se realizarán subterráneas.
- Tras la aprobación del PEP-BIC solo las intervenciones realizadas en viarios y espacios libres públicos, incluido las que afecten al subsuelo, situados en áreas de competencia patrimonial que se reflejan en plano de ordenación O-07 RÉGIMEN COMPETENCIAL deberán ser autorizadas previamente por la Conselleria de patrimonio competente.

#### ART. 6.2.- DE LAS ALINEACIONES Y ESTRUCTURA VIARIA.

1. El trazado de las alineaciones de las calles es el que se expresa en el plano de ordenación O-03 RÉGIMEN URBANÍSTICO correspondiente. El PEP-BIC mantiene con carácter general las alineaciones y parcelaciones históricas existentes.







2. En los proyectos de estructuración de circulación o tráfico del ámbito del PEP-BIC se priorizará el uso peatonal, el transporte público y la dotación de estacionamiento para residentes, con el fin de evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado en el ámbito protegido.

#### ART. 6.3.- CONTAMINACIÓN VISUAL O PERCEPTIVA.

- 1. El PEP-BIC pretende evitar la contaminación visual o perceptiva que pueda ocasionar la implantación de los elementos que se citan a continuación (sean iniciativa de la administración pública o privada) en las edificaciones y en los espacios libres que configuran el ámbito del entorno de protección del Bien de Interés Cultural.
  - a. Las construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar su percepción.
  - b. Las instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos.
  - c. Las instalaciones necesarias para telecomunicaciones (antenas de telecomunicación y dispositivos similares).
  - d. La colocación de rótulos, señales y publicidad exterior.
  - e. La colocación de mobiliario urbano.
  - f. La ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.
- 2. Con objeto de controlar y reducir en la manera de lo posible la implantación de los elementos relacionados en el apartado anterior será necesario que junto con documentación exigida para la presentación de solicitud de la licencia para intervención en un edificio (en cualquier tipo de obra, o en su caso de licencia para implantación de cualquier actividad) o en edículos situados en el espacio público tanto de iniciativa privada como pública, se deberá adjuntar una "Memoria Descriptiva y Justificativa sobre ubicación de elementos pertenecientes a las instalaciones del edificio o de los espacios libres".
- 3. En esta Memoria se incluirá la descripción de la solución adoptada para la ubicación de los elementos que inciden directamente en los valores y en la contemplación de los bienes inmuebles incluidos en el entorno de protección de bienes de interés cultural. El documento incluirá:
  - Relación de las instalaciones a implantar y sus componentes (conducciones, aparatos, depósitos, etc.).
  - Esquema de integración arquitectónica: localización de espacios y zonas donde ubican las instalaciones y zonas por las que transcurren. Se reflejaran dimensiones aproximadas de aparatos.
  - Descripción del tratamiento y materiales a utilizar para el revestimiento de los distintos elementos cuando transcurran por partes visibles de fachada o cubierta.
  - Valoración de la integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales.
  - Medidas adoptadas que garanticen su adecuada integración en la estética del edificio o espacio libre.
- 4. Salvo justificación técnica, para la ubicación de las instalaciones y sus componentes se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - Los elementos que forman parte de la instalación se situarán y transcurrirán en espacios comunes de los edificios, que resulten fácilmente accesibles para facilitar las operaciones de mantenimiento.
  - Los aparatos y maquinaria que resulten de la implantación de la instalación se ubicarán de forma ordenada en los espacios reservados para este fin.
  - Los elementos de las instalaciones y sus componentes se situarán de forma que no puedan ser vistos desde la vía pública.







- Las canalizaciones discurrirán por espacios no visibles desde la vía pública; en el interior de los edificios deberán ir enterradas, ocultas o de cualquier modo que minimicen su impacto visual.
- Queda prohibido de forma expresa el trazado visible por fachadas de cualquier tubería y otras canalizaciones, salvo que se acompañe en la Memoria, de forma detallada, solución constructiva que garantice su adecuada integración en la estética del edificio.
- Se prohíbe la colocación de instalaciones sobre casetones de escaleras, ascensores y otros cuartos de instalaciones.
- Se deben evitar reflejos que puedan molestar a la percepción humana o a la visualización del Bien de Interés Cultural.
- 5. La solución para implantación de la instalación no podrá resultar antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad, por lo que el Excelentísimo Ayuntamiento denegará o, en su caso, condicionará cualquier actuación.
- 6. La "Memoria Descriptiva y Justificativa sobre ubicación de elementos pertenecientes a las instalaciones del edificio o de los espacios libres" es independiente de la memoria o proyecto técnicos que requiera la instalación de acuerdo con el cumplimiento de la legislación específica. Dicho proyecto se presentará de acuerdo con la normativa municipal y con el contenido que marque la normativa específica.
- 7. En el supuesto de que la instalación se implante a iniciativa de la administración pública, deberá realizarse:
  - "Memoria Descriptiva y Justificativa sobre ubicación de elementos pertenecientes a las instalaciones del edificio o de los espacios libres" que desarrolle los requerimientos del apartado 3, de este artículo, adecuando su contenido a las características de la actuación que se pretenda realizar.
  - Se analizarán las alternativas posibles de implantación y deberá justificarse que la propuesta elegida supone la menor afección al entorno de protección del Bien de Interés Cultural.

#### ART. 6.4.- CONDICIONES DE INTERVENCIÓN EN LOS ESPACIOS LIBRES Y VIARIOS.

- 1. En los proyectos de urbanización o reurbanización se utilizarán materiales acordes con el ambiente. En la selección de materiales se extremará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de utilización.
- 2. Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimentos antideslizantes, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.
- 3. El mobiliario urbano deberá integrarse en el ambiente estético del ámbito, sin que eso suponga la renuncia a la contemporaneidad.
- 4. La plantación de especies vegetales quedará restringida a aquellos lugares en los que el espacio disponible permite su colocación en condiciones adecuadas.
- 5. Respecto del arbolado y zonas ajardinadas:

Deberán formar parte de la urbanización de estos espacios la disposición de zonas de arbolado y zonas ajardinadas teniendo en cuenta como criterio general que no supongan afección a las visuales del monumento y que su ubicación no afecte a la conservación de elementos estructurales y revestimientos del edificio.







- a) En el caso de nuevas plantaciones de arbolado y ajardinamiento se tendrá en cuenta además de lo anterior:
  - Que se ha dispuesto la distancia adecuada del árbol al edificio, considerando el porte o diámetro de la copa que la especie elegida podría alcanzar con el paso del tiempo así como también el desarrollo de las raíces y bulbo necesario para su desarrollo.
  - Que el árbol dispone de superficie apta sin pavimentar a su alrededor para que sea posible su correcto desarrollo y el mantenimiento del pavimento circundante.
  - La justificación de que en periodo de floración o de fruto es compatible con el mantenimiento del pavimento existente y con el uso del espacio.
  - Elegir el sistema de riego adecuado para que no suponga afección de humedades sobre el subsuelo circundante a las edificaciones del espacio libre. Se dispondrán las condiciones técnicas necesarias para evitar cualquier afección al subsuelo.
  - Para mejorar las condiciones de protección de soleamiento y mantener libres las visuales a los monumentos en invierno, se recomienda la plantación de árboles de hoja caduca, así como se procurará el ensanchamiento de las aceras.
  - Cualquier intervención deberá formar parte de proyecto de urbanización o de ajardinamiento que deberá justificar que se han tenido en cuenta los aspectos anteriores citados.
  - b) En el caso de existir arbolado y ajardinamiento se procurará su mantenimiento.

#### ART. 6.5.- DE LAS INSTALACIONES.

1. En los proyectos de obras de reurbanización o de nueva urbanización que se acometan en el ámbito de este PEP-BIC se procurará que toda instalación urbana se canalice subterráneamente, quedando la posibilidad, de manera justificada, de realizar el tendido de redes aéreamente o adosadas a las fachadas.

Se realizarán canalizaciones enterradas y registrables para la conducción de los elementos de la red de suministro y servicio, como agua potable, energía eléctrica, telefonía, voz y datos, alumbrado público, alcantarillado y evacuación de aguas pluviales.

En los proyectos de reordenación en los que no se actúa sobre las instalaciones, no se obliga a la modificación de estas.

- 2. Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto.
- 3. En cuanto a las instalaciones necesarias para la iluminación de los BB.II.CC, se deberán realizar de forma que no afecten al entorno, intentando integrarlas en el propio bien. En ningún caso se permitirá la instalación de estos elementos sobre las fachadas de los edificios próximos, debiendo eliminarse en el caso de existir actualmente.

#### ART. 6.6.- DE LAS REDES DE SUMINISTRO Y ALUMBRADO PÚBLICO.

- 1. La distribución de los puntos de luz se establecerá con carácter regular, compatible con la disposición tanto de los huecos de fachada, como del arbolado existente.
- 2. Los registros de las canalizaciones descritas en los apartados anteriores se dispondrán con la debida atención a su buena colocación con los pavimentos y a la regularidad geométrica de sus alineaciones, de manera que contribuyan eficazmente a la recualificación ambiental.







# TITULO SÉPTIMO: REGULACIÓN DE LA PUBLICIDAD. CAPÍTULO ÚNICO: GENERALIDADES

#### ART. 7.1.- PUBLICIDAD EN EL ÁMBITO DEL PEP-BIC.

A los efectos de la presente Regulación, se entiende por Publicidad los elementos de comunicación grafica o visual que pretenden dar a conocer productos comerciales o bienes y servicios públicos y/o privados con el fin de incentivar su comercialización o su uso.

Se entiende por indicadores o rótulos identificativos de la identidad corporativa, los elementos tales como logos, marcas, acrósticos, etc. y aquellos complementarios que identifican la actividad que desarrolla la entidad o corporación de que se trate.

En virtud de lo establecido en la vigente Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, ambos conceptos quedan diferenciados y, en consecuencia, son objeto de regulación específica.

#### A) REGULACIÓN DE LA PUBLICIDAD.

- 1. La regulación de publicidad y señalización afecta a todo el ámbito protegido objeto de este Plan, incluidos los edificios catalogados, los edificios no catalogados, los servicios públicos o las dotaciones y espacios libres y viarios.
- 2. Se permite la publicidad en el ámbito del presente Plan en los siguientes términos:
- Mediante autorización municipal, la publicidad que se deriva de las actividades cívicas, culturales o eventos festivos, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado durante el plazo acorde con la celebración. Asimismo, mediante autorización municipal, la publicidad permanente derivada de servicios públicos de primera necesidad.
- La publicidad que se inserte en mobiliario urbano de titularidad o concesión pública siempre que se controle la no afección a las visuales de percepción de los bienes inventariados y se cumplan las condiciones descritas en el apartado 3 de este artículo.
- En los edificios incluidos en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Monumental del Plan, y mediante autorización municipal, se permite la colocación de rótulos que tengan por objeto difundir el carácter histórico artístico del edificio o las actividades culturales o de restauración que en el mismo se realicen.
- El Ayuntamiento podrá delimitar o habilitar las paredes, muros, mamparas o paneles colocados a tal fin, en los que se permita la fijación de elementos publicitarios con fines electorales o de actividades municipales con carácter exclusivo.
- En las obras de rehabilitación y reforma o nueva construcción, mediante autorización municipal, se permite la instalación de lonas o tejidos protectores de fachadas que sean de aspecto neutro y uniforme, de gramaje que permita la mayor transparencia posible, sin que sean aceptables otras grafías o rotulaciones que las determinadas por las ordenanzas municipales para la identificación legal de las actuaciones, salvo que reproduzcan impresas en ella y a escala real, las fachadas que cubren, en cuyo caso se permite la incorporación, de manera discreta y en extensión inferior al 15 % de la superficie, de identificaciones o mensajes publicitarios.
- 3. Respecto de la publicidad insertada en el "mobiliario urbano informativo", en espacio público de titularidad o concesión pública se deberán cumplir las condiciones siguientes:







- En el espacio público en contacto directo con un B.I.C no se permite la instalación de ningún tipo de elemento de "mobiliario urbano informativo". En el resto se permite la instalación de elementos de pequeño formato cuyas dimensiones se encuentren dentro de la envolvente de 1.30 x 2.70 m, con una superficie destinada a la publicidad que no supere los 2 metros cuadrados permitiendo otra superficie equivalente para información de carácter institucional. Se reducirá el número total de elementos a instalar en el ámbito respecto de los instalados actualmente, en los ámbitos de entorno de BIC.
- Los elementos de "mobiliario urbano informativo" instalados antes de la aprobación de este Plan Especial que no se adapten a las condiciones descritas en el párrafo anterior podrán mantenerse hasta la finalización del contrato de Concesión. No obstante, el Ayuntamiento, potestativamente, podrá ordenar su retirada o su adaptación a las condiciones permitidas en esta Regulación en caso de ser necesaria su reposición antes de la finalización del plazo contractual.
- La implantación de nuevos modelos y tipos de mobiliario urbano informativo en espacio público de titularidad o concesión pública, deberán adaptarse a las características descritas anteriormente.
- 4. La publicidad que no reuniese los requisitos anteriores quedará fuera de ordenación desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan Especial, no pudiendo renovar la licencia anual de instalación. Lo anterior no resulta de aplicación respecto del régimen transitorio del mobiliario urbano informativo instalado antes de la entrada en vigor de esta Regulación, según se indica en el apartado 3 anterior.
- 5. Cuando se realicen intervenciones de rehabilitación o de reforma en edificios en los que existan elementos con publicidad fuera de ordenación, se exigirá su supresión o corrección de acuerdo con la normativa contenida en la presente Regulación.
- 6. Para los inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural o Bienes de Relevancia Local se estará a lo dispuesto en la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural Valenciano, así como a lo indicado en el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios.
- 7. Sin perjuicio de lo anterior, en lo no previsto por el presente Plan Especial respecto del régimen de implantación de publicidad en el ámbito de este, se estará a lo dispuesto en la correspondiente HHGG del municipio de Benissanó.
- 8. En concordancia con lo establecido por el Segundo Párrafo del Artículo 39. 2, apartado i) de la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural Valenciano, no se considera publicidad a los efectos del presente artículo los indicadores y la rotulación que sean identificativos de las marcas corporativas y de la actividad que se desarrolla en los edificios incluidos en el ámbito del presente Plan Especial, cuya regulación se establece en el apartado siguiente.

# B) REGULACIÓN DE LOS INDICADORES Y DE LA ROTULACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS QUE SEAN IDENTIFICATIVOS DE LAS MARCAS CORPORATIVAS Y DE LA ACTIVIDAD QUE EN ELLOS SE DESARROLLA.

- 1. La regulación de la rotulación corporativa y de identificación de la actividad de los establecimientos afecta a todo el ámbito objeto de este Plan Especial, incluidos los edificios catalogados y los edificios no catalogados, excepto la publicidad situada en las fachadas de los inmuebles recayentes a la Av. Virgen del Fundamento que se regirá por las normas de la HHGG para la Zona de Ampliación de Casco (ACA), y las parcelas de la Sub-Zona "Entorno de Protección La Llometa" que se regirán por lo establecido en el PP.
- 2. La colocación de los indicadores y de los rótulos de establecimientos que sean identificativos de las marcas corporativas y de la actividad que en ellos se desarrolla sólo será posible en los edificios donde esté ubicada la mencionada actividad y exigirá la obtención de la preceptiva licencia municipal, previa







presentación del correspondiente proyecto técnico en el que se defina perfectamente su inclusión en el edificio y se justifique la propuesta en orden a garantizar su integración armónica en el mismo y en el paisaje del conjunto.

- 3. En los edificios no catalogados que se ubiquen dentro del ámbito de Entorno del B.I.C. contenido en el correspondiente Plan Especial, se permitirán aquellos elementos de identificación y rotulación a que se refiere el presente artículo, que verifiquen la totalidad de las siguientes condiciones:
- Se sitúen en el plano de fachada, sin precisar para ello de la implantación de estructuras autónomas portantes para su sujeción y estabilidad.
- No oculten ni desvirtúen ningún elemento ornamental o característico de la composición del edificio. No se permitirá la ubicación de identificadores corporativos en la coronación de los edificios.
- Se adecuen a las condiciones ambientales del propio edificio y del entorno, por:
- a) Tener una dimensión lineal y superficial inferior al 30%, respectivamente, de la extensión lineal de su fachada y de la superficie de esta, excluida la superficie de los huecos.
- b) Contar con una composición, material, color e iluminación acordes con la tipología del edificio y de su entorno.
- 4. En todos los edificios catalogados, con independencia de su ubicación, se permitirán aquellos elementos de identificación y rotulación a que se refiere el presente artículo, que verifiquen la totalidad de las siguientes condiciones:
- Se sitúen en el plano de fachada, sin precisar para ello de la implantación de estructuras autónomas portantes para su sujeción y estabilidad.
- No oculten ni desvirtúen ningún elemento ornamental o característico de la composición del edificio. No se permitirá la ubicación de identificadores corporativos en la coronación de los edificios.
- Se adecuen a las condiciones ambientales del propio edificio y del entorno, por:
- a) Tener una dimensión lineal inferior al 30% de la extensión lineal de su fachada y una dimensión superficial inferior al 15% de la superficie de la fachada, excluida la superficie de los huecos.
- b) Contar con una composición, material y color acordes con la tipología del edificio y de su entorno.
- c) Plasmar una adecuada incardinación con la tipología compositiva de la fachada, y singularmente con el ritmo de huecos de esta, con el fin de no menoscabar la nítida percepción de sus valores de composición arquitectónica.
- 5. En todos los casos, se utilizarán materiales que no rompan con la estética del entorno, como son hierro forjado, bronce, cerámica u otro material de calidad, y, en ningún caso, en neón, plástico, Quedan absolutamente prohibidos los anuncios luminosos en color.







# 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.

- 1. En el plano de ordenación O-05 ÁMBITOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO se define el área de protección arqueológica delimitada en el ámbito de actuación del presente PEP-BIC.
- 2. La totalidad de la zona Núcleo Histórico tiene la consideración de área de protección arqueológica, así como el resto de las zonas incluidas en el Entorno de Protección. Para la realización de obras, públicas o privadas, en esta zona se estará a lo dispuesto por la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano (Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana), en concreto lo dispuesto por el Título III, del Patrimonio arqueológico y paleontológico, y los artículos 60, "Autorización de actuaciones" y 62, "Actuaciones arqueológicas o paleontológicas previas a la ejecución de obras" o de las disposiciones que los sustituyan.







El presente documento establece para su desarrollo normativo referido a los edificios no protegidos individualmente y en orden a la conservación del medio ambiente urbano y de las características morfológicas y tipológicas de la edificación histórica, una Ordenanza Gráfica complementaria. Dicha ordenanza gráfica consiste en un conjunto de ejemplos de los elementos característicos encontrados en el entorno que debe servir de referencia tipológica para el proyecto de nuevas construcciones o en proyectos de conservación, restauración y rehabilitación.

Los proyectos de edificios deberán fundar sus determinaciones en la reutilización y reciclaje de los elementos arquitectónicos de interés del edificio original y en la interpretación de los invariantes de los edificios característicos de la zona protegida, con el fin de garantizar la adecuación ambiental de las transformaciones y sustituciones de edificios.

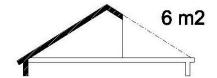
Esta normativa no es de aplicación obligatoria sobre los terrenos dotacionales públicos, debido a que la regulación establecida procede del estudio de las características tipológicas y compositivas de la edificación histórica de uso residencial. En cualquier caso, podrán ser utilizadas otras alternativas de tratamiento compositivo de la edificación cuando, en función de su elevada calidad arquitectónica, se justifique la idoneidad de las mismas respecto a la preservación y enriquecimiento de los valores de su entorno histórico.

#### 1. CUBIERTAS Y CORNISA.

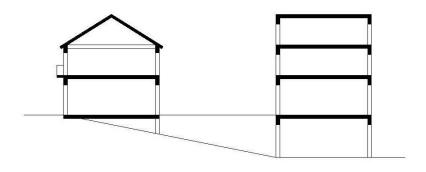
En el caso de la imagen de la izquierda, se trata de la inclinación permitida para la realización de las cubiertas a dos aguas dentro del entorno afectado por este Plan Especial de Protección.

El esquema de la derecha desarrolla de forma gráfica la posibilidad de realizar terrazas planas en el interior del edificio para instalaciones, siempre que estén dentro de la línea imaginaria que llevaría la cubierta inclinada.





Este PEP permite la excepción, tanto de alturas como de la obligatoriedad de la cubierta inclinada en el caso de parcelas recayentes simultáneamente a las vías Cavanilles Villarrasa-Av. Diputació o Mestre Serrano-Av. Diputació. El esquema a continuación pretende explicar de forma gráfica la solución que se propone: en el caso de las calles Cavanilles Villarrasa y Mestre Serrano, se deberá mantener la volumetría existente o la marcada por el resto de los inmuebles; en el centro deberá dejarse un patio con una dimensión mínima de un tercio de la superficie de la parcela; y en la avenida Diputación, se podrá realizar un edificio de PB + 3 con cubierta plana.







En cuanto al tipo de terminación de las cornisas, tal y como se ha comentado a lo largo de este PEP-BIC, se realizan de forma muy sencilla. A continuación, se recogen, a modo de ejemplo, algunas de las más comunes, así como su imitación en inmuebles más modernos.

Cabe destacar también, que ciertas edificaciones, seguramente por su mayor importancia dentro de la población, tienen unas cornisas más elaboradas. La mayoría de estos casos se recogen en la Ficha Particularizada correspondiente, indicando su nivel de protección. En este caso, la foto inferior de la parte izquierda recoge un ejemplo especial.







#### 2. CRITERIOS PARA COMPOSICIÓN DE FACHADA.

En los esquemas superiores se muestra la composición típica de la edificación del entorno, siendo muy típica así mismo, el esquema simétrico al central. En el caso de los esquemas inferiores, se trata de la solución con aprovechamiento bajo cubierta según lo dispuesto en la HHGG.



#### 3. CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES.











# 4. CARPINTERÍAS.













# 5. CERRAJERÍA.









# 6. PROTECCIÓN SOLAR.

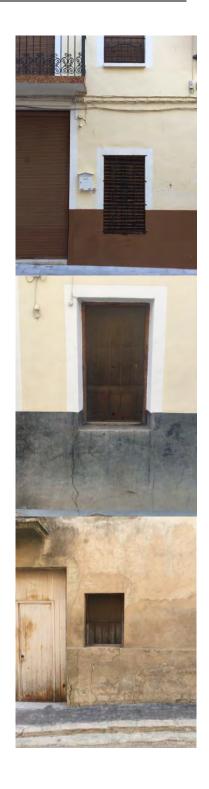








## 7. REVESTIMIENTO FACHADAS Y ZÓCALO.









## 8. RECERCADO DE HUECOS.









# 9. ELEMENTOS DECORATIVOS.





## 10. NÚMERACIÓN VIVIENDA.









## 10. PUERTAS









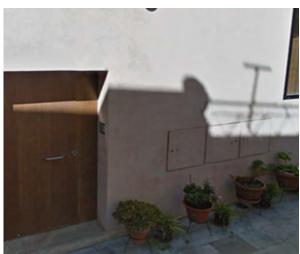
### 11. PUERTAS DE GARAJES.





### 12. INSTALACIONES EN FACHADAS.









#### 13. CARTA DE COLOR.

A continuación, se muestra una relación de los colores básicos más característicos del entorno de protección de este PEP-BIC. Se trata de aproximaciones basadas en inspecciones visuales de las fachadas, y en todo caso, se preferirá la utilización de tonos de color que sean resultado de las degradaciones al blanco de los siguientes colores.

En cuanto a los criterios de utilización, la base de las fachadas deberá realizarse con colores más suaves, utilizándose los más oscuros para los detalles, recercados, zócalos y elementos decorativos de las mismas, prefiriéndose el uso de dos colores de la misma gama o tonalidad. Sin embargo, siempre que se justifique, se podrá aceptar combinaciones de colores diferentes, basándose en las composiciones históricas.

En ningún caso se aceptarán colores que tengan como base el color azul, ya que no se han encontrado dichas tonalidades en el ámbito de este Plan Especial.

RAL 1001	RAL 1017	RAL 2003	RAL 6002	RAL 8001
RAL 1002	RAL 1023	RAL 2010	RAL 6019	RAL 8003
RAL 1006	RAL 1024	RAL 2011	RAL 6021	RAL 8007
RAL 1013	RAL 1032	RAL 2012	RAL 6033	RAL 9003
RAL 1014	RAL 1033	RAL 3012	RAL 6034	RAL 9004
RAL 1015	RAL 1034	RAL 3015	RAL 7024	RAL 9010
		RAL 9022		







El presente documento establece para su desarrollo normativo referido al urbanismo del ámbito PEP-BIC una ordenando gráfica y descriptiva complementaría. Dicha ordenanza consiste en un conjunto de ejemplos como referencia y de recomendaciones a la hora de realizar actuaciones de mejora en el urbanismo del entorno de protección de los BB.II.CC.

#### 1. TIPO DE ILUMINACIÓN DE LOS VIALES

Los viales se iluminaran utilizando las farolas encontradas en la actualidad el conjunto histórico.











#### 2. TIPO DE ILUMINACIÓN DEL CASTILLO

Se evitará que la iluminación se encuentre colgada a las fachadas de los inmuebles frente al castillo. Se estudiará pormenorizadamente el uso de focos que se coloquen en las aceras perimetrales del castillo. La iluminación deberá ser LED y deberá armonizar con el monumento y conjunto histórico.





#### 3. SEÑALÉTICA DE LOS VIALES

Se evitará en la medida de lo posible, debido a la estrechez de las calles, que las señales viales no se anclen las fachadas de los inmuebles. Estas deberán de ir colocadas en mástil enrasado a la pared.







#### 4. MOBILIARIO URBANO

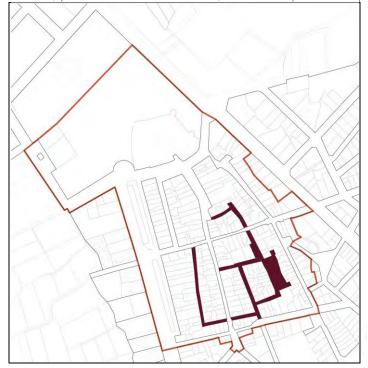
Se optara por mobiliario urbano que optimice el espacio para no ser un obstáculo si se coloca en las estrechas calles. Además, el mobiliario deberá cumplir con varias funciones como integrar papeleras, iluminación e integrar vegetación.





#### 5. PEATONALIZACIÓN DE VIALES Y BOLSAS DE APARCAMIENTO

Se recomienda peatonalizar los tramos de calle que se consideran zonas de estrangulamiento para la seguridad del peatón y para prevenir accidentes. No se impedirá el paso del camión de bomberos, ambulancias, policías ni vehículos oficiales, así como el paso de los propietarios a sus viviendas.



Tramos a peatonalizar

#### **6. ESPACIOS VERDES**

Se recomienda utilizar la parcela del castillo como el pulmón verde del municipio. Se recomienda la plantación de vegetación y la implantación de espacios al aire libre como parques y zonas de actividades.







Valencia, octubre de 2020

Arquitecta y Máster en Conservación del Patrimonio Arquitectónico

M. AMPARO SEBASTIÁ ESTEVE

Nº colegiado 12010 COACV

Arquitecto:

DAVID LLORENS MARTÍNEZ

Nº colegiado: 12125

Arquitecto:

BEGOÑA MOLINS GARCÍA

Nº colegiado 14134 COACV







