



## Í N D I C E

<b>1. ANTECEDENTES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Antecedentes administrativos .....	3
1.2 Antecedentes históricos .....	3
<b>2. MARCO JURÍDICO .....</b>	<b>8</b>
2.1 Legislación Urbanística .....	8
2.1.1 <i>LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE</i> .....	8
2.1.2 <i>LEY URBANÍSTICA VALENCIANA</i> .....	9
2.2 Legislación del Patrimonio Cultural .....	19
2.3 Declaración del Conjunto Histórico de Burriana Decreto 169/2007, de 28 de septiembre, del Consell .....	22
<b>3. EVOLUCIÓN HISTÓRICA.....</b>	<b>23</b>
<b>4. DETERMINACIÓN DE LA NORMATIVA VIGENTE: PATRIMONIAL Y URBANÍSTICA .....</b>	<b>38</b>
4.1 Zonas de Ordenación Urbanística .....	38
4.2 Sistemas de Equipamiento y Espacios Libres.....	51

## **1. ANTECEDENTES**

### **1.1 Antecedentes administrativos**

El presente documento constituye la memoria informativa del Plan Especial de Protección de la Ciutat Vella y Entorno de Sant Blai de Burriana, realizado por encargo del Magnífico Ayuntamiento de Burriana, según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de julio de 2008.

El municipio de Burriana se encuentra situado al sur del río Millars. Su término municipal, con una superficie de 47'22 kilómetros cuadrados, linda por el N. con el de Almassora por el E. con el Mediterráneo; por el S. con Nules, y por el O. con el de Vila-real. La ciudad es centro comarcal de la Plana Baixa, teniendo una población de hecho de 25.487 habitantes (1979), hallándose a tan sólo 12 metros sobre el nivel del mar, siendo su latitud de 30º 52'30”.

### **1.2 Antecedentes históricos**

En el término municipal de Burriana son numerosas las estaciones arqueológicas descubiertas, conservándose en el Museo Municipal de Burriana —reconocido por O. M. de 27 de octubre de 1967— los principales hallazgos. En este sentido, son de destacar los fondos neolíticos de la partida del tirado; el extenso yacimiento costero ibero-mano de Torre d'Onda, y, muy especialmente, tell de Vinarragell, yacimiento junto al Millars, cuyos niveles fértiles van desde un primer hábitat inmigrado del Bajo Aragón en el siglo VII a. C. (Hierro 1), pasando por un potente horizonte colonial fenicio en el siglo VI, hasta la iberización de su población, en el siglo V. El yacimiento, abandonado ya en el siglo I, volverá, con la arabización del país, a ser ocupado, dado su alto valor estratégico, pues se encuentra en el propio cruce que el Caminás (vía costera que a Valencia con Tortosa) demarca con el Millars, por cuya importancia dicha estación tiene incoada la declaración de monumento nacional.

Será en el siglo IX, según vienen demostrando los sondeos del casco antiguo -la vila-, cuando nace Burriana, con un valor geográfico evidente, ya que se constituye como centro fortificado de un hábitat rural denso, constituido por numerosas alquerías que estarán en función de una colonización rural de la Plana Baixa, zona de huerta pródiga en acequias por donde corre el agua domeñada del Millars, desde tiempo inmemorable, pues ya desde la estación arqueológica de Vinarragell existen restos de una presa cuya cronología que habrá que retrotraer al siglo VI antes de Cristo.

La villa aparecerá por primera vez citada en la geografía de Al-Razí, a mediados del siglo X, mencionándose algo después, ya con cierta frecuencia, como localidad bastante próspera, entre Murbitar (Morvedre) y Tortosa, pues era centro de un “Amal” o distrito. Este núcleo articulador, no solo de su propia comarca, sino también de la zona septentrional del país fue bien intuido por el rey Jaime I a la hora de preparar la conquista del Reino. Asediada la villa a mediados de mayo de 1233, sería tomada por capitulación e día 16 de Julio, saliendo de su recinto amurallado, según el “Libre dels Feyts”, más de 7000 moros, cifra evidentemente

## Memoria Informativa

triumfalista pero que da idea del denso poblamiento del “amal” refugiado ahora intramuros. Consecuencia directa de este hecho sería la consiguiente rendición de los principales castillos y lugares al norte del país que abastecíanse del campo de Burriana: Peñíscola, Cervera, Xivert, Polpis, Coves de Vinroma, Alcalaten, Culla y Ares.

Algo después, el propio monarca con motivo de las operaciones militares precedentes a la toma de Valencia, hace venir a Burriana a la reina con objeto de remarcar la voluntad de establecerse en el futuro reino dándole a la villa Carta Puebla el día 1 de Noviembre del año de su conquista. Algunas de las alquerías del término, dado su importancia, también la tuvieron del propio rey, caso de Carabona (5- VI-1233), Seca (7- IX-1243) o Bimaraix (20-II- 1256), entre otras.

En acción de gracias al Todo Poderoso por esta primera conquista valenciana, empieza a levantar un gran templo que dedicará significativamente al Salvador, y cuya fábrica no había concluido aún en 1330.

La ciudad musulmana se extendía sobre unas 3 hectáreas, estando rodeada de muralla reforzada por 40 torres y 2 baluartes, según Viciana, siendo ancho su circular foso, hoy calles de San Pascual, San Vicente, Plà y Barranquet, cerrándose hacia el río en la desembocadura norte de la calle Mayor, frente a la plaza San Blas. En este primer momento, tuvo la villa 3 entradas porticadas al norte -Portal de Tortosa-, al sur – Portal de Valencia- y al oeste – Portal d’Onda; en época cristiana, por necesidad, Jaime II daba licencia en 1236 para abrir un Nuevo portal junto al hostel de Ramón Aguiló. También lo hacía Alfonso III en 1330, con lo que la villa pasó a tener un total de cinco puertas al finalizar la Edad Media.

Constituido ya el Nuevo reino, la Plana de Burrina ve nacer ciudades de nueva planta que se ubicarán en la delimitación de la huerta con el secano, quedando unidas, en detrimento del Caminàs, por Nuevo camino que, junto con estos pueblos (Almenara, Nules, Vila-real, y Castelló), absorben, en especial las dos últimas villas citadas, el potencial humano de la Plana.

La topografía urbana de Burriana, como todas las ciudades árabe-españolas, era confusa, caracterizándose por estrechas callejas por lo general tortuosas, que configuraban una estructura urbana de carácter cerrada, caso de las actuales calles de Voltes de Sant Pere, Voltes de Sant Joan, o la propia conjunción de las callejas del Salvador y Forn de la Vila; otro rasgo peculiar fue el de los callizos sin salida, “que no fan cap” (“zuqaq”), los cuales completaban la trama topográfica de la Burriana medieval, caso de las aún existentes placeta del Tremedal, del Pujol, Racó de Sant Roc... Los siglos apenas afectaron a su red vial, su núcleo primigenio, ayer como hoy, conservó pese al colapso del “Nuevo” urbanismo, su trazado histórico.

Nuestra “Medina” árabe, la villa de los repobladores catalano-aragoneses tuvo, a buen seguro, un punto central con su mezquita, donde confluían las calles procedentes de las puertas primeras, punto que debemos situar en els Quatre Cantóns, intersección de las calles Mayor, San Agustín (antes Pujol) y Purísima (antes d’Onda). Estas vías axiales – el “cardo” y el “dequmanus” de los latinos- constituían las arterias principales, siendo la primera la

## Memoria Informativa

“machachcha uzma” árabe o calle Mayor. En ella vivían las personas pudientes, ubicándose, también los comercios y obradores.

La aljama de judíos estuvo junto al portal de Tortosa dando nombre a las calles Juhería- posteriormente Desamparados- y Carnisseria del Jueus- hoy Santa Teresa. Esta comunidad semita tendría su mayor apogeo entre los siglos XIII y XIV, extinguiéndose a mediados del XV.

El celo secular de la villa a su rey se verá recompensado- entre los principales privilegiados-, en tiempos de Pedro IV, ya que en 1339 la igualará con la ciudad de Valencia en lo referente al disfrute de privilegios espaciales (A.C.A. Reg. 866, fol.34); el 4 de diciembre de 1347 le concede el privilegio de tener bandera propia: llevará tres coronas sobre fondo azul pálido (“lividus”) que irán coronando las barras de Aragón (A.C.A. Reg. 888); y en 1349, “como respuesta de agradecimiento al favor que la villa ha tomado siempre respecto a la corona, y más que en ese tiempo con motivo de la Guerra de la Unión, hace francos de lezda, peaje, portazgo, pasaje, peso, medida, herbaje, impuesto sobre carne, etc., a todos los que vayan con sus mercancías a comerciar a Burriana” (A.C.A. Reg 889, fol. 144).

Con el fin de la Edad Media se configurarán el llamado Raval de la Mar, hoy calles de San Blas y Misericordia, con escasa entidad antes del siglo XVIII, y el Raval de Valencia, delimitando el Pla y el Camí de Valencia, hoy calle Generalísimo Franco, barrio –popularmente El Raval- que se perfila ya desde su nacimiento como el eje futuro de la expansión natural de la ciudad.

Además de la iglesia parroquial, el pueblo bajomedieval poseía otras cuatro iglesias: la de la Santísima Sangre de Cristo, edificada sobre la sinagoga judía; la iglesia hospitalaria de San Blas, junto al cruce del río Seco y el Caminàs, cuya cofradía creaba el infante Juan en 1438; la de San Juan, en la propia casa que los sanjuanistas tuvieron en la calle de San Juan (hoy, Tremedal); y, extramuros, el ermitorio de San Mateo. En el siglo XIV se levantará, siguiendo la tradición valenciana, la torre-campanario, en la que intervendrán en la fábrica de sus gárgolas moros converses, dos de cuyas exóticas piezas escoltan hoy uno de los portones góticos de la torre.

Burriana mantiene hasta fines del siglo XVIII su estructura urbana, dado que su población es numéricamente semejante a la del siglo XIV. A comienzos del XVIII habíanse ya derribado los portales más significativos, el de Tortosa (llamado ahora del Mar), y el de Valencia, significativamente llamado ahora el Portal Derrocat; el foso habíase terraplenado, y junto a este Nuevo vial de circunvalación habíase empezado a edificar. Sería en la bisagra de los siglos XVII-XVIII cuando la Orden de la Merced fundaba convento en el ermitorio de San Mateo, que sería reconstruido en 1727.

Según nos dirán los investigadores K. Torrent y E. Pla, “la gran expansión demográfica que experimentó Burriana en el siglo XVIII tuvo un su reflejo en análogo crecimiento de la superficie de la villa. La población pasó de unos mil habitantes en 1672, a más de cinco mil un siglo más tarde. Una manifestación de este crecimiento urbano es que la villa añade a las catorce calles intramuros y dos arrabales exteriores con que contaba en el siglo XVII, veintidós calles extramuros en 1755. Entre 1750 y 1780 (consecuencia de una mayor preocupación por las

## Memoria Informativa

infraestructuras municipales debidas a las nuevas directrices políticas), se realizaron toda una serie de mejoras en el equipamiento ciudadano: pavimentación de algunas calles, alumbrado público, obras de alcantarillado (las boteras), perfeccionamiento del abastecimiento de agua (pozos y abrevaderos), etc. Además de la población propiamente urbana aparecen censadas en 1755, en el Camino de Castellón, 20 casas en la margen izquierda del río, y 60 alquerías, molinos o caseríos, en el resto del término municipal. Las más pobladas de estas alquerías eran las de Llombai, Palmer y Ferrer, en la zona de Terme”.

El Convento de la Merced habíase convertido en Seminario de Misiones del Reino, por lo que la orden, a finales del XVIII, lleva a cabo una espectacular reforma del inmueble debida al arquitecto Fco. Ferrer, reforma –con edificación de nueva iglesia- que finalizará, según lápida conmemorativa existente en el claustro conventual, en el año 1803.

Burriana habíase sustentado, pese a su suelo de huerta, de una economía agrícola secular de secano, en especial cereales, siendo, como ya vimos con Jaime I, el granero del área septentrional del reino, perdurando dicha economía pese al fuerte incremento del moreral durante el siglo XVIII, hasta la introducción masía, avanzado el siglo XIX, del naranjo.

Con el inicio del siglo XIX, Burriana sufría una grave inundación por desbordamiento del río Seco (1829), poniendo en peligro la arquitectura más tradicional, constituida, básicamente, por muros de “bolo” y tierra entre paramentos encalados, y cuya planta baja constaba de una gran puerta con “guardarrodos” en la base de sus jambas, un largo corredor enmorrillado con cantos –el típico “empedrat”-, entre losas de rodeno para las ruedas de los carros, que daba acceso al corral, donde una higuera lo sombreaba, pudiendo este tener, también, establo “porquera”. En el interior del inmueble, a mano izquierda entrando, situábase el cuarto, que ocupaba en planta la cuarta parte del interior del inmueble, y junto al cual, con libre acceso desde el precitado paso enmorrillado, aunque ligeramente más elevado y con el suelo de ladrillo bizcochado, extendíase la cocina, dominada en su frente por el hogar que escoltábase por alacenas. Tampoco faltaba en esta estancia el “canterer”, con cabida de dos o tres cántaros, por lo general de los alfares de Ribesalves u Onda. Otros dos muebles, casi imprescindibles, eran la artesa –de las llamadas de “tomba”-, y la bota para el vino. En la segunda planta de los inmuebles de Burriana situábanse los dormitorios de los hijos, ya que los progenitores si habían muerto los abuelos, pernoctaban en el cuarto de la planta baja. La casa, por regla general de labradores, solían disponer de una tercera planta, el “sostre”, con la natural doble vertiente de la cubierta de la casa, constituida por troncos de pino en el sentido de las aguas e imbricado de tejas, tradicionalmente llamadas “mora”, sobre cañizos, embarrados o, a lo sumo, con mortero de cal. En esta última estancia almacenábanse las cosechas, no faltando los zarzos o “andanes” para el secado de los frutos y la crianza del gusano de seda.

La crisis económica, política y social del comienzo del XIX –Burriana vería convertida en establo para la caballería francesa- su iglesia de la Merced en 1812, e incendiada su Casa Capitular en 1839, hizo mella en nuestro hombre de campo, que, por primera vez, busca su sustento en dos nuevos caminos: el mar (se establecerá en el Grao una comunidad de pescadores), y la introducción de una agricultura nueva, ya prospera en la vecina villa de Villarreal: la del naranjo; y el Grao de Burriana se convierte en la salida natural de la Plana de

## Memoria Informativa

este dorado fruto, lo que permite desarrollar una notable infraestructura comercial, raíz de este florecimiento que se inicia en Burriana a fines del mencionado siglo, y cuyo símbolo será la transformación urbana de la población, por causa del “comerciant de taronja”.

El interés arquitectónico ambiental de Burriana bien podemos decir que es único, estando perfectamente imbricado en su histórico trazado vial. Por todo ello, y a consecuencia del deterioro urbanístico que padecía la ciudad, el Archivo Histórico del Colegio de Arquitectos de Valencia y Murcia, con el firme apoyo de las entidades de la población (Academia Municipal de Arte, Comisión Pro Casa de Cultura, Museo Histórico Municipal, Agrupació Burrianenca de Cultura, Buris-Ana, Orfeó Borrianenc, Agrupación Fotográfica San Juan Bisco e Institut Nacional Jaume I) y partidos políticos (UCD, PSOE, PCPV, PSP, UDPV y PSPV), dirigió en 1977 al Director General del Patrimonio Artístico un escrito en el que se pedía la declaración de una zona monumental (la integrada por el núcleo formado por la Vila y el Barrio de San Blas) y una zona de protección alrededor de la precedente. Tal declaración incoábase por resolución de la Dirección General del Patrimonio de fecha 23 de febrero de 1978, publicada “B.O.E.” de 30 de marzo del mencionado año.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Catálogo de Monumentos y Conjuntos de la Comunidad Valenciana. Varios Autores, Servicio de Patrimonio Arquitectónico. Consellería de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalidad Valenciana.

## 2. MARCO JURÍDICO

### 2.1 Legislación Urbanística

La ordenación de los Conjuntos se ha visto afectada por los diferentes cambios normativos y se encuentra en la actualidad sometida a tres instrumentos legales fundamentales: La Ley 4/2004 de 30 de Junio de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana, y la Ley 4/98 de, de 11 de Junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (modificada por la Ley 7/2004 de 19 de Octubre).

#### 2.1.1 Ley de Ordenación del territorio y Protección del Paisaje

Enuncia entre sus objetivos (Art.2.a y d), la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural, así como la mejora del entorno urbano de su incidencia sobre el paisaje. También hace referencia expresa, en su capítulo I, al tratar de la mejora de entornos urbanos:

*“Artículo 5. Mejora de entornos urbanos*

1. Se entenderá por actuaciones para la mejora del entorno urbano las que puedan llevar a cabo los poderes públicos tendentes a la planificación, a la obtención onerosa de los correspondientes terrenos, a la ejecución de las respectivas obras o a la realización de cualquier otro gasto de inversión, vinculadas a cualquiera de las siguientes finalidades:

a) Intervenciones en áreas urbanas, *especialmente en núcleos históricos* o áreas degradadas, con el fin de revitalizarlas, regenerar la morfología urbana tradicional o conseguir una mejor integración urbanística o social en el conjunto del municipio, especialmente mediante la edificación en solares vacantes, generación de espacios libres y rehabilitación de edificios con destino a equipamientos públicos o a la construcción de viviendas, especialmente sujetas a algún régimen de protección pública.

...La construcción de arquitectura de calidad que aumente el patrimonio urbano de las ciudades, reforzando el valor cultural de las mismas.”

También son de especial interés los mandatos que se desprenden del Art.21, en el que se manifiesta la importancia de la conservación y promoción de patrimonio cultural:

*“Artículo 21. Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural*

El planeamiento territorial y urbanístico tendrá como objetivo la conservación y promoción del patrimonio cultural y deberá ajustarse a las previsiones contenidas en la legislación sobre patrimonio cultural valenciano. A tal efecto incluirá, al menos, las determinaciones necesarias para que:

## Memoria Informativa

1. Se favorezca la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.

2. En las áreas de manifiesto valor cultural y, *en especial, en los conjuntos y cualesquiera otros elementos declarados como bienes de interés cultural y sus entornos, así como en los denominados bienes de relevancia local y sus entornos, en su caso, se asegure que las construcciones de nueva planta y la reforma, rehabilitación y ampliación de las existentes armonicen con el entorno cultural, en particular, en cuanto a altura, volumen, color y composición.*

### 2.1.2 Ley urbanística Valenciana

Conserva las mismas Normas de aplicación directa que su antecesora la LRAU, ahora recogidas en su artículo 8:

*“Artículo 8. Normas de aplicación directa*

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen.
2. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.
3. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.
4. Mientras no exista Plan que lo autorice, no puede edificarse con altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables. Se exceptúan de la regla anterior los solares enclavados en núcleos o manzanas edificadas en más de dos terceras partes, en los que sólo se autorizarán alturas que no rebasen ni la de los edificios de mayor antigüedad, ni la media de las existentes en el tramo de la calle correspondiente a la manzana a la que deba dar frente la nueva construcción.
5. En el suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la Ley de La Generalitat reguladora del Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas anteriores.
6. Los Planes y proyectos de urbanización deben respetar las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas reguladas en la legislación sectorial. “

En cuanto a los instrumentos de ordenación urbanística, y en particular el planeamiento especial se define en el capítulo II, artículo 38.d:

.“d) Planes Especiales, que, en desarrollo, complemento o incluso modificación del planeamiento

## Memoria Informativa

general y parcial, cumplen cualquiera de los siguientes cometidos: crear o ampliar reservas de suelo dotacional; definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje y el medio rural; adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles de interés cultural o arquitectónico; definir las condiciones de urbanización y edificación de ámbitos concretos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras; y vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.”

Dedicando el epígrafe siguiente a la figura de los Catálogos:

“e) Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, que identifican y determinan el régimen de preservación o respeto de las construcciones, conjuntos, jardines, y otros bienes del patrimonio cultural valenciano, cuya alteración se someta a requisitos restrictivos, acordes con la especial valoración que merezcan los mismos y con su legislación reguladora.”

En cuanto a las determinaciones de la ordenación estructural, son novedosas las directrices relativas a la sostenibilidad, que el relativo a la protección del patrimonio, en el Art.45.4 establece que:

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio fijarán criterios y objetivos que tengan por finalidad la consecución de la sostenibilidad del municipio y, en concreto y como mínimo, respecto de:

“4. La conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural:

a) Establecerán los criterios para la elaboración del Catálogo y para la declaración de Bienes de Relevancia Local, de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio cultural, así como los de intervención sobre el mismo y sobre los núcleos históricos que se delimiten.

b) Fijarán los objetivos y estrategias para la recuperación de los edificios catalogados y de los núcleos históricos.”

En el mismo sentido se insiste en el artículo 46, referente a las directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos que señala entre sus objetivos, la mejora de los entornos urbanos fijando los criterios y estrategias de las intervenciones en los centros históricos y áreas degradadas.

Las determinaciones y características del plan especial así como su documentación se establecen en los artículos 75 a 78 de la LUV

*“Artículo 75. Plan Especial*

Es el instrumento de ordenación que complementa, desarrolla, mejora o modifica el planeamiento general y parcial. Su objeto es satisfacer los fines públicos definidos en el artículo 38.d). Asimismo podrán tener por objeto complementar las medidas previstas en los Catálogos de Bienes y

## Memoria Informativa

Espacios Protegidos.

### *Artículo 76. Documentación de los Planes Especiales*

Los Planes Especiales contendrán la siguiente documentación:

- a) Parte sin eficacia normativa:  
Documento de información: documentación gráfica y escrita.  
Memoria descriptiva y justificativa, y estudios complementarios.
  
- b) Parte con eficacia normativa:  
Normas Urbanísticas.  
Catálogo, cuando sea preciso.  
Planos de ordenación.

Estas determinaciones se repiten algo más matizadas en el art 91 del reglamento de Planeamiento, todavía vigente, que establece que:

*“1. El contenido de la documentación de los planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines debiendo redactarse con igual o mayor detalle que el planeamiento que complementen o modifiquen.*

*2. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán, con carácter general, en:*

#### *A. Parte sin eficacia normativa*

*a) Documento de información: Este documento deberá recoger los aspectos del instrumento de planeamiento que puedan resultar afectados por el Plan Especial, tanto a nivel gráfico como escrito.*

*b) Memoria, descriptiva y justificativa, y estudios complementarios.*

#### *B. Parte con eficacia normativa*

*a) Normas urbanísticas, que podrán contener:*

*Normas de protección.*

*Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura.*

*Reglamentación de la edificación: cuando en su desarrollo haya de construirse edificios destinados a equipamiento público o construcciones vinculadas a la infraestructura pública o al*

## Memoria Informativa

*medio rural.*

*b) Catálogo, cuando sea preciso.*

*c) Planos de ordenación a escala adecuada*

### *Artículo 77. Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos*

*1. Los Catálogos formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés. A tal fin seleccionarán los que se consideren de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico y los que integren un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretendan conservar por su representatividad del acervo cultural común o por razones paisajísticas.*

*2. Todo Plan General debe contener su Catálogo. Los Catálogos también pueden aprobarse como documentos independientes o formando parte de Planes Parciales, Especiales o de Reforma Interior, en los términos señalados en la regulación de estos Planes.*

*3. Los Catálogos incluirán, al menos, los bienes inmuebles de interés cultural que integran el patrimonio cultural valenciano, así como los bienes de relevancia local, según su legislación sectorial específica, señalando la clase de bien a la que pertenecen conforme a dicha legislación.*

*4. Los elementos que se incluyan en el Catálogo se clasificarán en tres niveles de protección: integral, parcial y ambiental.*

*5. La Generalitat mantendrá actualizado un Registro de Catálogos de Protección de consulta pública debidamente sistematizado. Reglamentariamente se fijarán los criterios para homogeneizar su documentación y permitir su tratamiento comparativo y estadístico.*

### *Artículo 78. Documentación de los Catálogos*

*El Catálogo contendrá los siguientes documentos:*

*a) Parte sin eficacia normativa:*

- Memoria justificativa y descriptiva.*
- Estudios complementarios.*
- Planos de información.*

*b) Parte con eficacia normativa:*

- Ficha de cada elemento catalogado.*
- Plano de situación del inmueble o espacio protegido.*
- Normativa de aplicación para cada grado de protección.”*

## Memoria Informativa

Estas determinaciones deberán complementarse con las del Reglamento de Planeamiento, en todo lo que no se oponga a la LUV, por lo que se aplicará la casuística desarrollada en dicho reglamento de acuerdo con la clasificación que establece para los elementos catalogados, el constituyendo tres niveles de protección:

- 1- Protección Integral (Art.93)
- 2- Protección Parcial (Art. 94)
- 3- Protección Ambiental (Art.95)

La determinación del tipo de protección condiciona y limita la clase de obra que puede realizarse en cada edificio. Así tenemos que:

### *“Artículo 93. Nivel de protección integral*

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

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

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

*B. La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.*

*C. Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.*

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

### *Artículo 94. Nivel de protección parcial.*

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

## Memoria Informativa

### 2. Pueden autorizarse:

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

*B. La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.*

### Artículo 95. Nivel de protección ambiental.

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

### 2. No obstante se puede autorizar:

*A. La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.*

*B. La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.*

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

### Artículo 96. Normas para cualquier elemento catalogado.

*1. Para todos los elementos catalogados se restringirá la posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar y limitarán las obras de reforma parcial de plantas bajas, en los términos que disponga el Plan o Catálogo, a fin de preservar la imagen del inmueble y mantener su coherencia.*

*2. Salvo disposición en contrario del planeamiento se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado.*

*3. Además de las disposiciones contenidas en este Reglamento deberá tenerse en cuenta la legislación sectorial en materia de patrimonio cultural.”*

## Memoria Informativa

En cuanto a la distinción entre ordenación estructural y ordenación pormenorizada de los elementos catalogados, se estará a lo dispuesto en el artículo Artículo 97. del Reglamento de Planeamiento :

*“1. Formarán parte de la ordenación estructural de los Catálogos:*

*A. La delimitación, como zona diferenciada, de uno o varios núcleos históricos tradicionales donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.*

*B. La catalogación de los bienes declarados de interés cultural por el órgano competente de la Generalitat.*

*C. Aquellos otros que por sus características el Plan considere merecedores de su integración en la ordenación estructural.*

*2. El resto del catálogo formará parte de la ordenación pormenorizada.”*

Estas protecciones derivadas de los catálogos se complementan en la LUV, con las obligaciones de los propietarios:

*“Artículo 204. Deber urbanístico de edificar o rehabilitar y obligación de hacerlo dentro de plazos determinados*

*1. El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto por el Plan colaborando, con prontitud y diligencia, a la ejecución de éste. Si el terreno de su propiedad fuera una parcela en suelo urbano o un solar, deberá solicitar la preceptiva licencia para construir, según el Plan, compensando, en todo caso, el excedente de aprovechamiento que presente el terreno, efectuando las cesiones y realizando las obras de urbanización que, en cada caso, correspondan. Este deber de edificación será exigible una vez transcurridos los plazos fijados por el Programa o, en su defecto, cuando haya transcurrido un año desde que fuera posible solicitar la licencia.*

*2. Una vez otorgada la licencia, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados. En defecto de tales plazos se entenderá que el interesado dispone de un plazo de seis meses para iniciar las obras y veinticuatro para terminarlas, admitiéndose interrupciones en dichos plazos que no podrán exceder, en total, de seis meses. La caducidad de la licencia se declarará previa audiencia del interesado.*

*Artículo 205. Orden individualizada de ejecución de la edificación*

*1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, y una vez sea exigible el deber de edificar por transcurso de los plazos previstos en el artículo anterior, deberá dictar órdenes individualizadas de ejecución de la edificación o rehabilitación, previa audiencia de los interesados, siguiendo criterios*

## Memoria Informativa

*expresos y objetivos de prioridad en el fomento de dichas actividades.*

*La orden advertirá de que si el propietario afectado no solicita licencia y compensa los excedentes de aprovechamiento de su parcela en el plazo de un año, la parcela quedará en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.*

*2. La orden de ejecución de la edificación o rehabilitación surtirá los efectos de Cédula de Garantía Urbanística y, a tal fin, expresará las condiciones urbanísticas de la parcela que ordene edificar. Asimismo, la orden, una vez notificada al interesado, se comunicará al Registro de la Propiedad para constancia en el mismo. Si el interesado cumple lo ordenado se ordenará cancelar la anotación correspondiente.”*

En el mismo sentido insiste el Art. 207, trasladado de la LRAU, que va a ser objeto de especial atención en los decretos de ayudas a la vivienda, referente de la necesidad de revisar periódicamente las construcciones con objeto de conseguir su adecuado mantenimiento.

*“Artículo 207. Inspección periódica de construcciones.*

*1. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.*

*2. Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Asimismo dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del certificado exige remitir copia de él al Ayuntamiento y al Colegio Profesional correspondiente.*

*3. El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.*

*Artículo 211. Intervención en edificios catalogados*

*1. En los edificios catalogados sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención.*

*2. Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas. Dichas actuaciones sólo excepcionalmente, cuando sea imposible la conservación de lo construido o cuando la catalogación no obedezca a su valor intrínseco sino a su mera importancia ambiental, podrán contemplar la sustitución de la edificación, a ser posible parcial, bajo condiciones especiales. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del planeamiento, pero su autorización*

## Memoria Informativa

*podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.*

*La licencia de intervención controla la oportunidad técnica de las obras para la mejor preservación de las características culturales cuyo reconocimiento colectivo se expresa en la catalogación. Su otorgamiento se efectuará por resolución debidamente motivada.*

*3. Sólo podrá otorgarse licencia de demolición para edificios no catalogados y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.*

*4. En la aplicación de lo anteriormente dispuesto se facilitará el ejercicio de sus atribuciones a los órganos competentes para la tutela del patrimonio histórico, cuando la intervención afecte a bienes declarados de interés cultural o sujetos a procedimiento para su declaración o inventariado como tales. En ningún caso, la aplicación de esta Ley permitirá exceptuar la plena sujeción de dichos bienes a su normativa reguladora específica.*

### *Artículo 212. Ordenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención*

*1. Los ayuntamientos deben dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva. También los órganos de La Generalitat competentes en materia de patrimonio cultural inmueble podrán, oído el Ayuntamiento, dictar dichas órdenes respecto a edificios catalogados. Las órdenes de ejecución pueden conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble.*

*2. Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución el propietario afectado debe solicitar las ayudas económicas a las que justifique tener derecho y puede pedir la licencia de demolición, salvo que el edificio esté catalogado. También puede proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.*

*3. El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la administración para adoptar una de estas medidas:*

*a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación.*

*b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, y se impondrán con independencia de las sanciones que corresponda por la infracción o infracciones cometidas.*

### *Artículo 213. Amenaza de ruina inminente*

*1. Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el Ayuntamiento podrá acordar el apeo, apuntalamiento o cualquier medida que se estime necesaria para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio, y*

## Memoria Informativa

*ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas. Excepcionalmente cabrá ordenar la demolición cuando esta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios.*

*Cuando se trate de edificios no catalogados, el Ayuntamiento podrá adoptar motivadamente cualquiera de las medidas anteriores, incluso la demolición del edificio.*

*2. El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias que comporte la adopción injustificada de dichas medidas, sin que ello exima al propietario de la íntegra responsabilidad en la conservación de sus bienes conforme a las exigencias de la seguridad, siéndole repercutibles los gastos realizados por el Ayuntamiento hasta el límite del deber normal de conservación.*

*3. La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el Ayuntamiento, para evitar la ruina inminente, no presuponen la declaración de la situación legal de ruina.*

*4. La adopción de las medidas cautelares a que se refiere el presente artículo determinará la incoación automática de un procedimiento contradictorio al objeto de determinar el eventual incumplimiento, por parte del propietario, del deber de conservación de la edificación, que podrá concluir con la declaración formal de incumplimiento del citado deber y la sujeción del inmueble al Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.*

### *Artículo 214. Pérdida o destrucción de elementos catalogados*

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

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

*3. La destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación o sujeción del inmueble al Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.*

### *Artículo 215. Ordenes de adaptación al ambiente*

*Los Planes pueden disponer la obligatoriedad de ejecutar obras de adaptación al ambiente de edificios. Las órdenes de ejecución que se dicten en cumplimiento de esas disposiciones se sujetarán al régimen establecido en los artículos anteriores. Estas órdenes se deberán referir a elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.*

### *Artículo 250. Actuación en edificios catalogados.*

## Memoria Informativa

1. *Serán sancionados con multa del 25 al 50 por ciento del valor del suelo quienes arruinen o destruyeren ilegalmente un edificio catalogado.*
2. *Se incluye en la infracción tipificada en el apartado anterior la demolición, destrucción o deformación en cualquier otra forma, total o parcialmente de construcciones, edificios y otros inmuebles objeto de protección especial por el planeamiento urbanístico por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional, o, en su caso, del daño producido al bien protegido.*
3. *Se sancionará con multa del 25 al 50 por ciento del valor de la obra ejecutada la realización de construcciones en lugares inmediatos o en inmuebles que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional que, infringiendo las correspondientes normas o régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo o produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la afectación producida.*
4. *El importe de la multa no podrá ser inferior al 50 por ciento del valor de la parte de la edificación arruinada o destruida y tampoco podrá ser inferior a 600 euros.”*

## 2.2 Legislación del Patrimonio Cultural

Una vez de declarado “Conjunto Histórico” como Bien de Interés Cultural el centro Histórico de Burriana, el ámbito está sometido al régimen jurídico y tutelar establecido por la Ley 4/98 de 11 de junio de 1998 del Patrimonio Cultural Valenciano (DOGV 18.06.98).

La definición de esta clase de Bien de Interés Cultural se recoge en Art. 26 como:

*“...la agrupación de bienes inmuebles, continua o dispersa, claramente delimitable y con entidad cultural propia e independiente del valor de los elementos singulares que la integran”.*

El planeamiento urbanístico que corresponde a estas zonas declaradas Bien de Interés Cultural, deberá adaptarse a las determinaciones de la Ley 4/98 del LPHE según queda definido en el Art. 34 Planeamiento Urbanístico, donde se establece que:

*“La declaración de un inmueble como Bien de Interés Cultural, determinará para el Ayuntamiento correspondiente la obligación de aprobar provisionalmente un Plan Especial de protección del bien y remitirlo al órgano urbanístico competente para su aprobación definitiva, en el plazo de un año desde la publicación de la declaración, aún en el caso de que el municipio de que se trate careciere de planeamiento general. La aprobación provisional deberá contar con informe previo favorable de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia que deberá ser emitido en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se tendrá por formulado en sentido favorable”.*

Según el Art. 28 el Plan debe respetar e incluir el contenido de la declaración. En las

## Memoria Informativa

declaraciones que se refieren a bienes inmuebles, como es el caso de los “Conjuntos Históricos” la declaración debe contener los siguientes aspectos:

- Valores del bien que justifican la declaración y descripción detallada del mismo que permita su correcta identificación.
- Carácter con que son declarados BIC (Monumentos, Jardines Históricos, Conjuntos Históricos etc..)
- Delimitación geográfica y el entorno afectado por la declaración en razón de la adecuada protección del bien y de su relación con el área territorial, incluyendo el subsuelo si procede.
- Relación de las partes integrantes.
- Normas de protección.
- Además en el caso de los Conjuntos Históricos la declaración debe precisar los inmuebles comprendidos en él que se declaran por sí mismos Bienes de Interés Cultural y los entornos de protección de los mismos, los Bienes de Relevancia Local que existieran calificados o los que considere que deben serlo determinando la aprobación o modificación del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos a iniciativa de la Conselleria de Cultura Educación y Ciencia.

Además el Plan deberá tener en cuenta los criterios que marca la Ley, en el artículo 39 apartado 1 que son los siguientes:

Los Planes Especiales de protección de los inmuebles declarados de interés cultural desarrollarán las normas de protección establecidas en la declaración, regulando con detalle los requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y el uso del suelo y las actividades que afectan a los inmuebles y a su entorno de protección. Este podrá ser delimitado por el propio Plan Especial cuando no lo hiciera la declaración y se considere necesario para la adecuada protección y valoración del inmueble.

Según el Art. 39. Planes Especiales de Protección, en el apartado 2, los Planes Especiales de protección de Los Conjuntos Históricos tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística. No se permitirán modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles salvo que contribuyan a la mejor conservación general del Conjunto
- Se garantizará la edificación sustitutoria en los derribos de los Inmuebles, condicionándose la concesión de licencia de derribo a la previa obtención de la de edificación.
- La concesión de licencias de edificación o demolición, o la ejecución de dichas obras cuando no sea necesaria la licencia municipal, requerirá la previa realización de las actuaciones arqueológicas previstas en el artículo 62 de esta Ley.

## Memoria Informativa

- Se determinará las posibles zonas de rehabilitación que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas compatibles con los valores del Conjunto.
- El Plan contendrá las determinaciones relativas a la conservación de fachadas y cubiertas y de los elementos significativos del interior de los edificios, así como de las instalaciones existentes
- Toda nueva instalación urbana eléctrica, telefónica o de cualquier otra naturaleza deberá canalizarse subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachada. Las antenas de televisión y dispositivos similares se situarán en lugares que no perjudiquen a la imagen urbana o de parte del Conjunto.
- Se establecerá la normativa reguladora de la instalación de rótulos anunciadores de servicios públicos, de señalización y comerciales que deben armonizar con el entorno.
- El Plan establecerá los criterios de protección de los elementos unitarios del Conjunto que tengan por sí mismos la condición de Bienes de Interés Cultural y de sus entornos, así como de aquellos otros que gocen de la calificación de Bienes de Relevancia Local, a cuyo efecto incluirá un Catálogo de Bienes y Espacios protegidos con el contenido y determinaciones que en esta misma Ley y en la legislación urbanística se establecen.

Respecto de los “Bienes de Relevancia Local” se encuentran regulados en los Art. 46, 48, 49 y 50 en ellos se contiene el concepto, su inclusión en el Inventario General, la inscripción en el Registro de la Propiedad, y su régimen de Protección.

La Ley hace una llamada de atención a que se califiquen dentro de los de carácter arquitectónico las muestras más representativas y valiosas de la arquitectura popular y del patrimonio arquitectónico industrial.

El procedimiento de calificación de un Bien de relevancia local es mediante la inclusión en el catálogo de bienes y espacios protegidos con la calificación de -bien de relevancia local-. La no existencia de bienes de relevancia local en un catálogo de bienes y espacios protegidos debe ser motivada.

El grado de protección de los bienes de relevancia local será la protección integral y el régimen de intervención en aplicación de la normativa urbanística es el que corresponde a los inmuebles calificados dentro del nivel de protección integral y las intervenciones autorizadas.

Existen otras determinaciones de carácter general de aplicación a todo elemento catalogado que pretenden preservar la imagen del inmueble y mantener su coherencia, también contemplan la afección de la protección a toda parcela en que se ubique el bien de relevancia local, si el plan no se pronuncia en sentido contrario.

El Art. 47, se refiere a la formación de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos. En este artículo se realiza constante referencia a la legislación urbanística como norma de aplicación

Memoria Informativa

para la elaboración del Catalogo.

Los “bienes de relevancia local” en cuanto a su régimen de protección están sujetos:

- Al régimen general de los inmuebles del inventario general.
- A las determinaciones contenidas en la legislación urbanística respecto de bienes catalogados.
- A las normas de protección contenidas en el catálogo.

### **2.3 Declaración del Conjunto Histórico de Burriana Decreto 169/2007, de 28 de septiembre, del Consell**

La declaración del Conjunto Histórico de la Ciutat Vella de Burriana y el Entorno de Sant Blai se recoge en el Anexo I de la presente Memoria Informativa.

### 3. EVOLUCIÓN HISTÓRICA

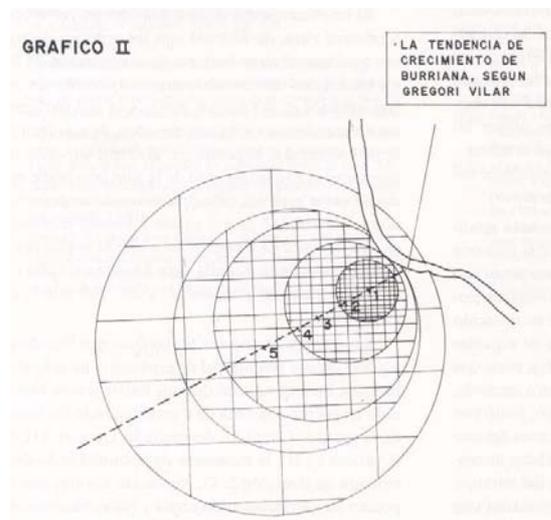
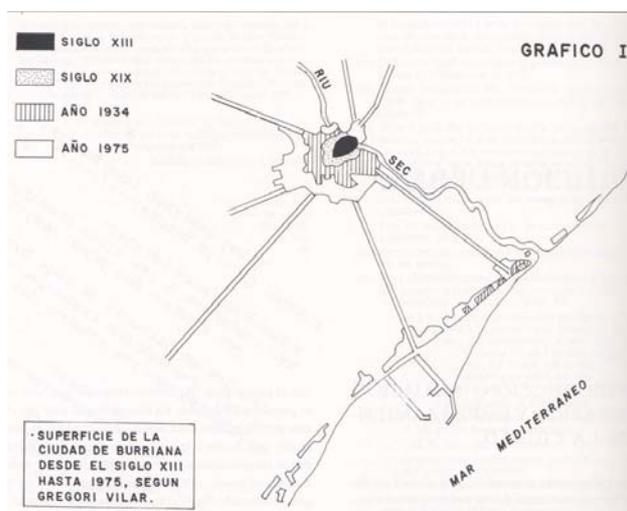
El emplazamiento geográfico de la ciudad, es decir las características físicas y naturales del espacio sobre el que Burriana se ha desarrollado, es vital para comprender la evolución urbana de nuestra villa. Es ese espacio, y las posibilidades económicas que genera, lo que determina la trayectoria posterior de los esquemas evolutivos y funcionales de la villa. Hay que tener en cuenta que la relación entre la ciudad y su marco natural engloba un doble concepto: en primer lugar, el nexo existente entre la ciudad y su comarca -situación- y, en segundo lugar, el que se establece entre la villa y su marco local -emplazamiento-.

Situada en una llanura aluvial de elevados rendimientos agrícolas, en el corazón mismo de la comarca de La Plana, Burriana ha sido desde su nacimiento una aglomeración urbana volcada hacia las actividades económicas agrarias. Por contra, a pesar de su situación litoral, la ciudad ha vivido generalmente de espaldas a las actividades económicas marineras. Hay, pues, que admitir que esta situación en una comarca agrícola, con bastantes posibilidades para el regadío, junto con la ya apuntada escasa vocación hacia las cosas del mar (pesca, comercio), definen una tipología urbana de centro agrícola y, a partir de la introducción del naranjo, de foco de todo tipo de actividades relacionadas con la comercialización de la naranja. Este aspecto choca con el escaso grado de industrialización que, aún hoy, es patente en Burriana. La demostración más clara de este determinismo económico -y de modelo de desarrollo- que provoca la hegemonía del sector cítrico es que las principales obras de infraestructura y comunicaciones tienen, al menos en su mayor parte, un origen relacionado con la comercialización y exportación de las naranjas.

El emplazamiento de la ciudad no parece idóneo a primera vista, de acuerdo con los criterios defensivos que imperaban en la época de su fundación. El factor estratégico caracteriza la gran mayoría de los centros urbanos en sus inicios, por lo que son frecuentes los asentamientos en lugares elevados, de más fácil defensa (Almenara, Sagunto,...). Hay que suponer, por tanto, que el emplazamiento de la Burriana árabe obedece a otros motivos, principalmente de carácter económico: fertilidad de sus suelos y buenas comunicaciones. La falta de defensas naturales se suplió con la construcción de la muralla -que ha caracterizado a la Burriana medieval y moderna- y del foso que la circundaba.

Sin grandes obstáculos orográficos que impidiesen a priori alguna posibilidad de expansión, ha sido el río la única barrera natural que los burrianenses han tenido en cuenta a la hora de ir estableciendo los límites de la ciudad. Como ha demostrado Gregori Vilar (Gráficos I y II), la expansión de la ciudad se ha desarrollado en dirección SO, siguiendo los ejes que suponían las carreteras hacia Onda y Nules-Valencia. Sin embargo, el tercer eje fundamental de comunicaciones, el formado por las carreteras de Villarreal y Castellón-Tortosa, no ha supuesto apenas incentivo alguno a la hora de establecer nuevos asentamientos urbanos. Este hecho no parece atribuible a la importancia de dichas vías sino a la barrera, más psicológica que física, que suponía para los burrianenses el río. Este aspecto es fácilmente observable asimismo en la ciudad de Valencia, que ofrece muchas similitudes en su evolución urbana, a gran escala por supuesto, con Burriana.

## Memoria Informativa



Es asimismo el medio geográfico y las posibilidades agrícolas que engendra lo que explica el elevado porcentaje de población rural dispersa que vivía en alquerías, casas de labranza y caseríos ya desde los tiempos más remotos.

La localización de Burriana respecto a su entorno comarcal, es decir su situación, es la que ha determinado su consideración como núcleo articulador de la comarca, desde la época musulmana. A ello hay que añadir su valor estratégico, comprendido por el rey Jaume 1 a la hora de preparar la conquista del Reino de Valencia. Además, es preciso tener en cuenta su protagonismo político a largo de la Edad Moderna, cuyo hito más conocido es el fuerte apoyo que la ciudad concedió al gobernador Viciano en la guerra contra los agermanados.

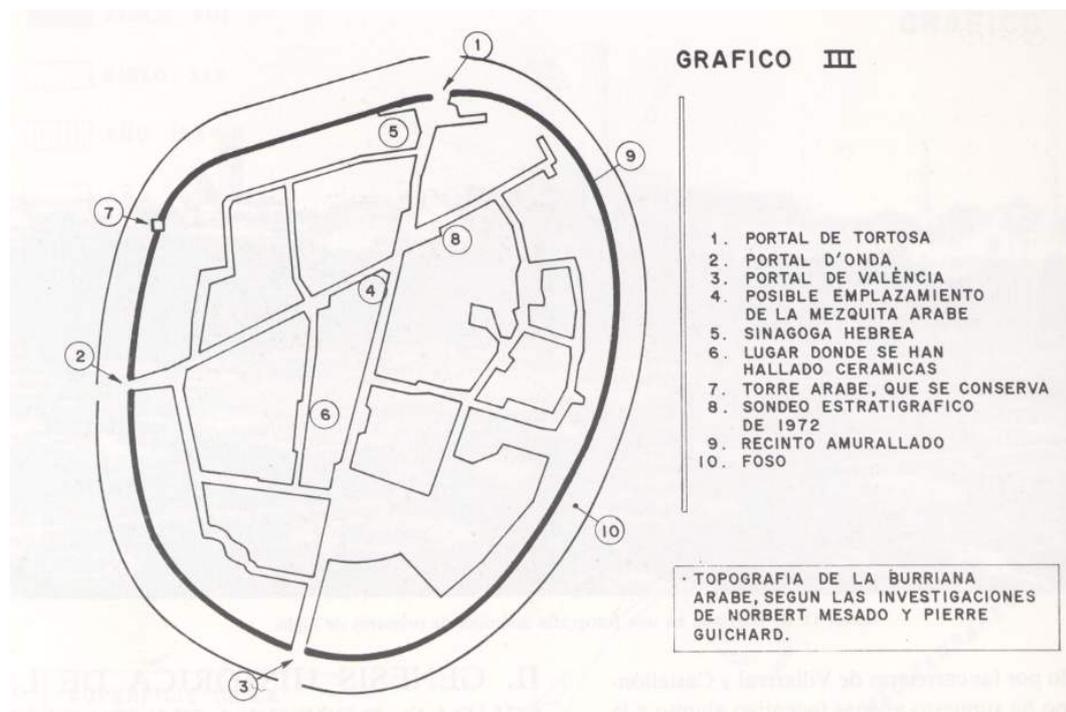
La importancia del medio físico y natural, que se pondrá una vez más de manifiesto con la introducción del cultivo de la naranja, junto a las actividades comerciales e industriales que genera, dará a Burriana los caracteres fundamentales de su actual fisonomía.

La primera noticia documentada que tenemos de la existencia de Burriana la da el geógrafo árabe Al-RAZI a mediados del siglo X. El arabista francés Pierre GUICHARD considera que no había poblamiento anterior. La localización de la Burriana árabe coincidía en esencia con el actual núcleo antiguo de la Vila. El lugar era en la época el cruce de dos vías de comunicación: la que unía Morvedre con Tortosa y la que seguía la ribera del río Seco. A pesar de ello, Burriana, al contrario que las cercanas villas de Onda y Morvedre, aparecía en vísperas de la reconquista cristiana como un modesto pueblecito, con un grado de urbanización tan mediocre que hizo escribir al cronista del *Llibre deis Feyts* que «no es mador d'un corral...».

Aunque es difícil reconstruir con exactitud el paisaje urbano de la villa árabe, pensamos -de acuerdo con GUICHARD y MESADO- que se correspondía básicamente con el trazado de la Vila medieval (Gráfico III). La ciudad musulmana se extendía sobre unas tres hectáreas y estaba rodeada por un recinto amurallado semicircular reforzado por algunas torres cuadradas (de las que aún subsisten vestigios). Dicha ronda tenía un trazado que se iniciaba frente al río siguiendo hacia la actual calle de San Agustín, describía la curva del *Barranquet*, cruzaba por donde hoy se halla la Capilla de la Comunió, subía paralela a las calles de San Joaquín y San

## Memoria Informativa

Pascual, para cerrarse frente al río, en la desembocadura de la calle denominada actualmente del General Mola, frente a la Plaza de San Blas. Esta muralla debía ya de constar en época árabe de tres entradas porticadas, en árabe llamadas *babs*, orientadas hacia el río (Portal de Tortosa), hacia el Oeste (Portal de Onda) y hacia el SO. (Portal de Valencia). Aunque no hay pruebas claras que demuestren su existencia, es bastante probable que hubiera alguna otra entrada menor.



La topografía urbana árabe-española era confusa, caracterizada por sus calles estrechas y tortuosas que configuraban una estructura urbana de carácter cerrado. Vestigios de esas calles serpenteantes son las actuales de San Pedro, San Juan, D. Vicente Forner y Carlos I. Otro rasgo muy característico de estas ciudades era el de los *adarves* o callejones sin salida, de los algunos que subsisten aún en la topografía urbana actual: Placeta del Tremedal, Placeta del Pujol...

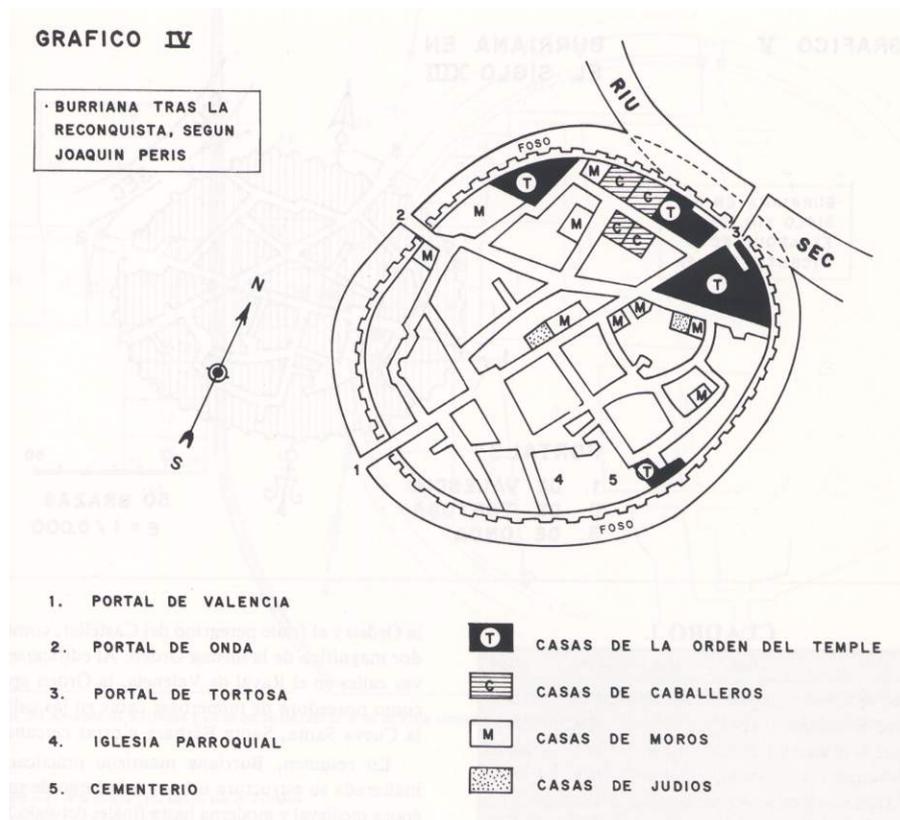
No existen datos seguros, e incluso algunos historiadores como Leopoldo PILES la niegan, sobre la existencia en época musulmana de un barrio de judíos. Sin embargo la existencia de juderías en numerosas ciudades árabes de Valencia en la época nos induce a creer que en Burriana también la había. La sinagoga hebrea estaría situada en la actual calle de los Desamparados, haciendo casi esquina con la actual del General Mola. No hay tampoco vestigios de la mezquita islámica.

Tampoco hay constancia de la existencia de arrabales extramuros, pese a ser éstos característicos de las ciudades musulmanas valencianas. Por el contrario, las numerosas alquerías, almunias y molinos diseminados por todo el término configuraban ya uno de los rasgos más típicos del poblamiento de Burriana. Hay que tener en cuenta que el término *alquería* procede del árabe *qarya*, que significaba aldea o caserío. Las alquerías más antiguas, según

## Memoria Informativa

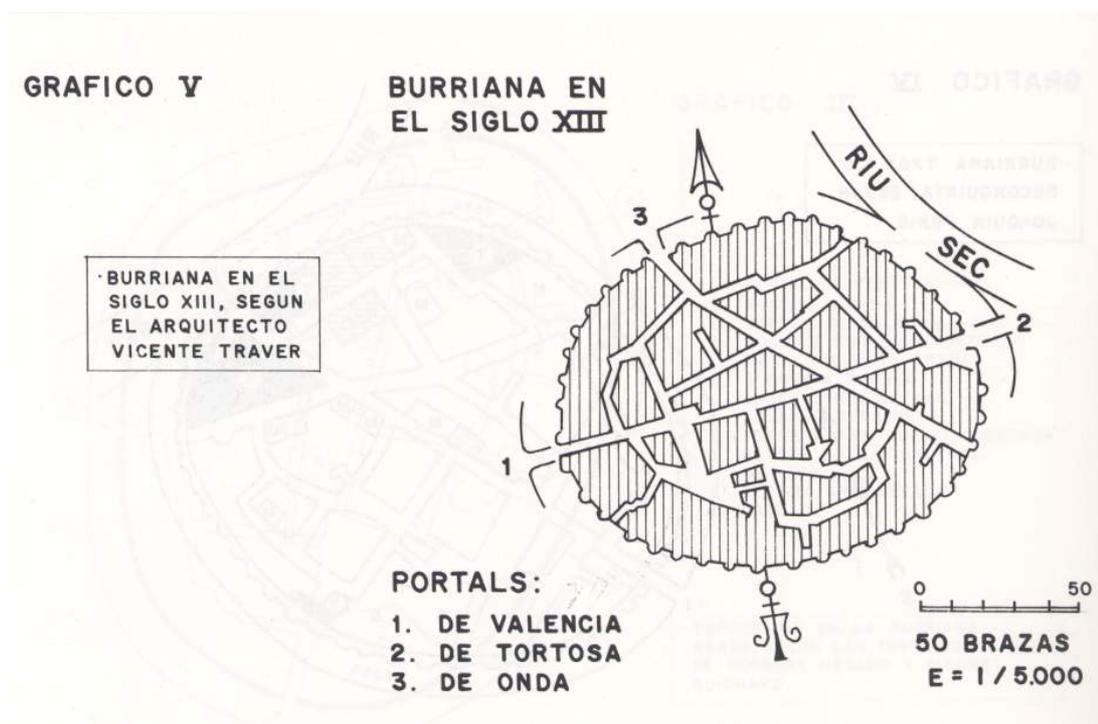
los datos de los primeros tiempos cristianos, eran las de Carabona, Poble Franca y el Palau.

Tras la expulsión de los árabes y la repoblación de la ciudad por colonos catalanes y aragoneses, Burriana va a sufrir algunas transformaciones, aunque éstas no van a afectar a la estructura urbana básica de la villa. En el siglo XIII se inician las obras de la iglesia del Salvador y, con toda probabilidad, se realizan las obras definitivas del foso y la muralla. Se mantienen las tres puertas de la ciudad, consagrándose a San Roque el Portal de Tortosa. Aunque, como hemos dicho, la estructura del recinto no sufrió alteraciones notables, en el interior del mismo se operaron diferentes cambios. Algunas calles que no tenían salida se abrieron y, tras la casi total desaparición de la población islámica, se construyeron numerosos edificios y casas que rompían ya con los criterios arquitectónicos árabes. Algunas órdenes religiosas militares poseían numerosas casas en el recinto, además de abundantes tierras en el término. La Orden de los Templarios era dueña de casas en el carrer de Sant Pere, en el de la Juhería, en el Carrer Major y en el de Sant Joan, donde además tenía su vivienda el Prior de la Orden en Burriana, así como de algunas tierras en el Arraval de Valencia. Tras la disolución de la Orden del Temple por el Papa Clemente y, el rey Jaume II hizo que sus propiedades pasasen a la Orden de Montesa, fundada por el mismo monarca en 1317.

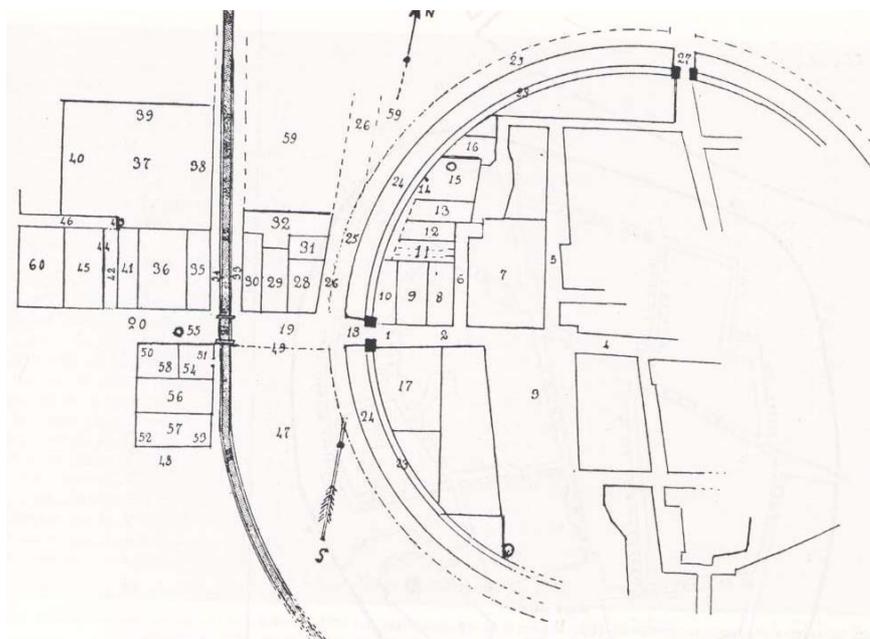


La *aljama* de judíos o judería ocupaba el sector NE. de la villa, y daba nombre a las calles de la

Juhería (actualmente de los Desamparados) y de la Carnisería dels Jueus (hoy llamada de Santa Teresa). La existencia de esta aljama tiene su máximo apogeo entre los siglos XIII y XIV, extinguiéndose a mediados del siglo XV según Magdalena NOM DE DEU. Dos interpretaciones del plano de Burriana en el siglo XIII se pueden ver en los gráficos IV y V.



Es a finales de la Edad Media cuando se configuran los arrabales extramuros de la villa. El llamado Ra-val de la Mar, que se extendía desde el Portal de San Roque hacia el camino del Grao (por las actuales calles de San Blas y de la Misericordia), tendrá escasa entidad antes del siglo XVIII. Por contra, el Raval de València, que se extendía desde el Portal de Valencia en torno al camino de Nules, se perfila ya desde sus inicios como el eje principal de la posterior expansión urbana de la villa. (Ver Gráfico VI). En este arrabal, como ya hemos comentado anteriormente, tenía numerosas posesiones la Orden de Santa María de Montesa, llamada popularmente en Burriana *del Castellar*, por tener su sede en el Castillo de Montesa.



Además de la Iglesia Parroquial del Salvador, Burriana cuenta en la Baja Edad Media con otras cinco iglesias o ermitas: la de la Santísima Sangre de Cristo, edificada en parte sobre la sinagoga hebrea, que hará que la calle de la *Juherfa* pase a denominarse popularmente de la *Sang*; la de S. Juan (ambas intramuros); y las de S. Mateo, dada posteriormente a la Orden de la Merced, y la hospitalaria de 5. Blas, ambas extramuros pero en sus aledaños. Tuvo también ermita -ya en 1312- la aldea de Vinarragell.

La importancia de la Orden de Montesa sigue siendo notable en los primeros siglos de la Edad Moderna, como lo demuestra el hecho que en el siglo XVI en el *Carrer de Sant Joan* vivieran el fraile Prior de la Orden y el fraile peregrino del Castellar, comendador magnífico de la misma Orden. Al edificarse nuevas calles en el Raval de València, la Orden aparece como poseedora de numerosas casas en las calles de la Cueva Santa, Santa Bárbara y otras cercanas.

En resumen, Burriana mantiene prácticamente inalterada su estructura urbana a lo largo de toda la época medieval y moderna hasta finales del siglo XVII, lo que se explica fácilmente si tenemos en cuenta que la población de finales de dicho siglo era similar a la de finales del siglo XIV. (Ver gráfico VII). Las escasas modificaciones realizadas en estos siglos no alterarán la estructura de la villa: en el siglo XVII se había derrocado ya el Portal de Valencia, y todo el recorrido de la muralla, tras haber sido rellenado con tierra el antiguo foso, estaba edificado por su parte exterior. Los arrabales se configuraban como los motores del desarrollo urbano, y era numerosa la población que vivía en alquerías y caseríos rurales.

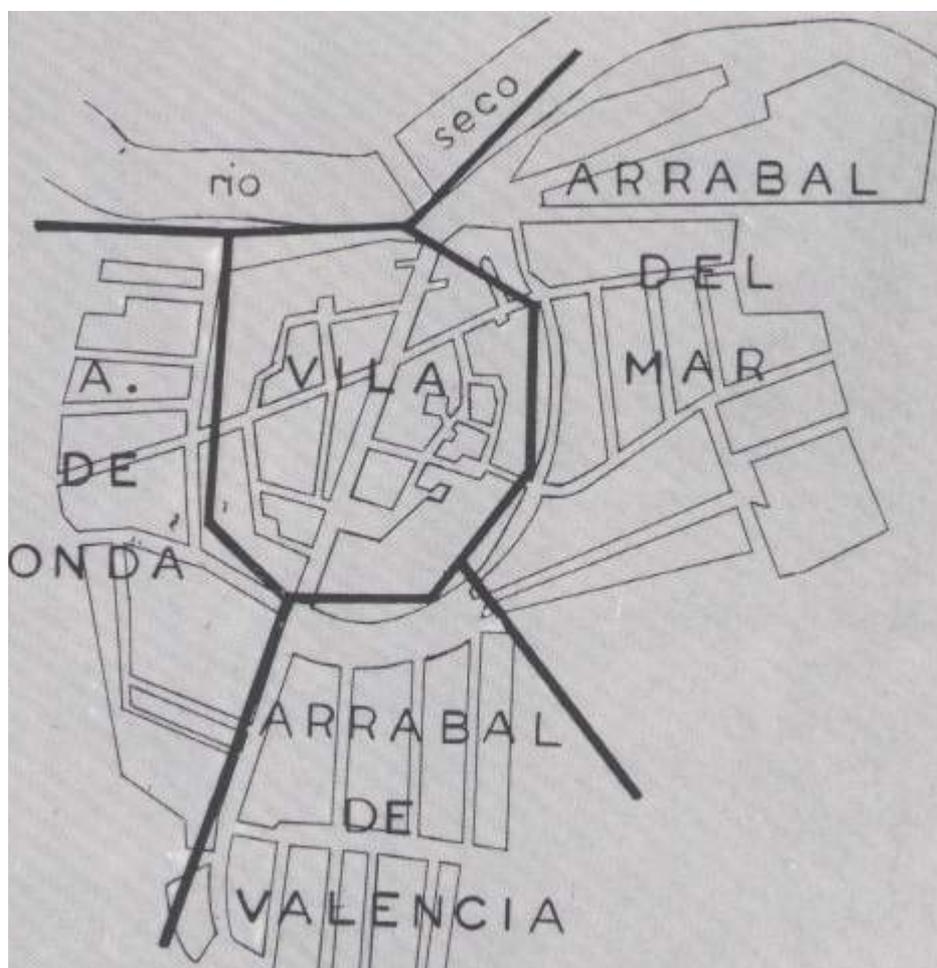




## Memoria Informativa

*quería de la Cartuxa o deis Frares, Alquería deis Canonges, Alquería de Mossen Manei...*, otras eran de propietarios nobles o de algunos notables de la villa, como las alquerías del Conde del Palau, de Don Juan y del Baile. Las más antiguas, aparte de las ya citadas en el apartado anterior (Carabona y el Palau), eran las de Esbrí, Ferrer, Palmer y la del Cap del Terme.

La primera mitad del siglo XIX supone una desaceleración del crecimiento demográfico. A mediados del siglo la población apenas ha aumentado en mil habitantes el total de finales del XVIII. La expansión de la ciudad sigue, pues, a un ritmo igualmente lento. Durante los primeros cincuenta años del siglo XIX sólo se construye en dos zonas, la que se extiende entre San Blas y el convento de la Merced, y la comprendida en la prolongación de la calle del Escorredor. En 1843 la villa aparece dividida en cuatro distritos, el de la Villa, y los Arrabales de Valencia, Onda y el Mar (Ver gráfico IX).



La recuperación demográfica que supone la segunda mitad del siglo va a acelerar la tendencia del crecimiento urbano de Burriana. A esta nueva etapa de desarrollo no es ajena la generalización del cultivo del naranjo que va a marcar, y lo seguirá haciendo hasta nuestros días, el ritmo de este desarrollo. A finales del siglo XIX se urbanizan dos nuevas zonas de ensanche, la comprendida entre la calle de Lepanto y la Ronda llamada actualmente de

## Memoria Informativa

Escalante, y la que se extiende desde la calle del Buen Suceso hasta la calle de la Industria. La ciudad queda así configurada en torno a dos ejes viarios: el que une el Arrabal de Onda con el de la Mar a través de las actuales calles de Primo de Rivera, Plaza San José, San Antonio, Purísima, San Agustín, Merced, Misericordia (eje NO.-SE.); y el que desde la Vila sigue actualmente General Mola, Generalísimo, General Aranda, Valencia (eje NE.SO.). Ambos ejes se cortan en el lugar llamado *Quatre Cantóns*, en la confluencia de las calles Mayor, de Onda y San Agustín (hoy General Mola, Purísima y San Agustín). Otra de las características de la fisonomía de Burriana en esta época es la acequia del *Ull de la Vila*, que corría a través de las calles de Cruz del Rosario, San Vicente, el Plá, calle del Ull de la Vila (hoy José Iturbi) y Ronda (de Escalante, actualmente), que se fue tapando con los años en la mayoría de su recorrido.

A lo largo del siglo se acometieron, asimismo, toda una serie de realizaciones, tanto de infraestructura urbana como de vías de comunicación. En el marco de las reformas que se realizaron en la parte de la Vila hay que destacar las obras de ampliación del recinto de la iglesia parroquial, en 1870, que dejaron el campanario unido a la iglesia, quedando asimismo cerrada la calle que separaba ambos. Estas reformas fueron posibles por el traslado, fuera de la ciudad, del cementerio que se hallaba hasta principios de este siglo en los entornos de la parroquia. Se traza el Camino del Grao y se urbaniza este barrio marítimo, obras impulsadas por el creciente movimiento del comercio que era ya muy notable en la Playa del Grao de Burriana.

En 1879, por ejemplo, un informe del oficial de Correos señala que, en época de exportación de naranjas, todos los días «... *hay seis y ocho vapores ingleses en su playa cargando cajas, sin contar con los de menor porte...*».

Este desarrollo del comercio de la naranja impulsó, asimismo, la construcción de la estación de ferrocarril en el Camino de Onda, a unos dos kilómetros de la ciudad (1861), y un año después el Ayuntamiento acuerda abrir un camino recto que una la estación a la villa «... *en vez de arreglar el estrecho y hondo Camino de Onda...*» (Acta del Ayuntamiento de 5 de octubre de 1862). En esta época cuenta ya Burriana con estación de Telégrafos, y se realizan numerosas mejoras municipales en la pavimentación de las calles, el alumbrado público, el alcantarillado y la higiene de la ciudad.

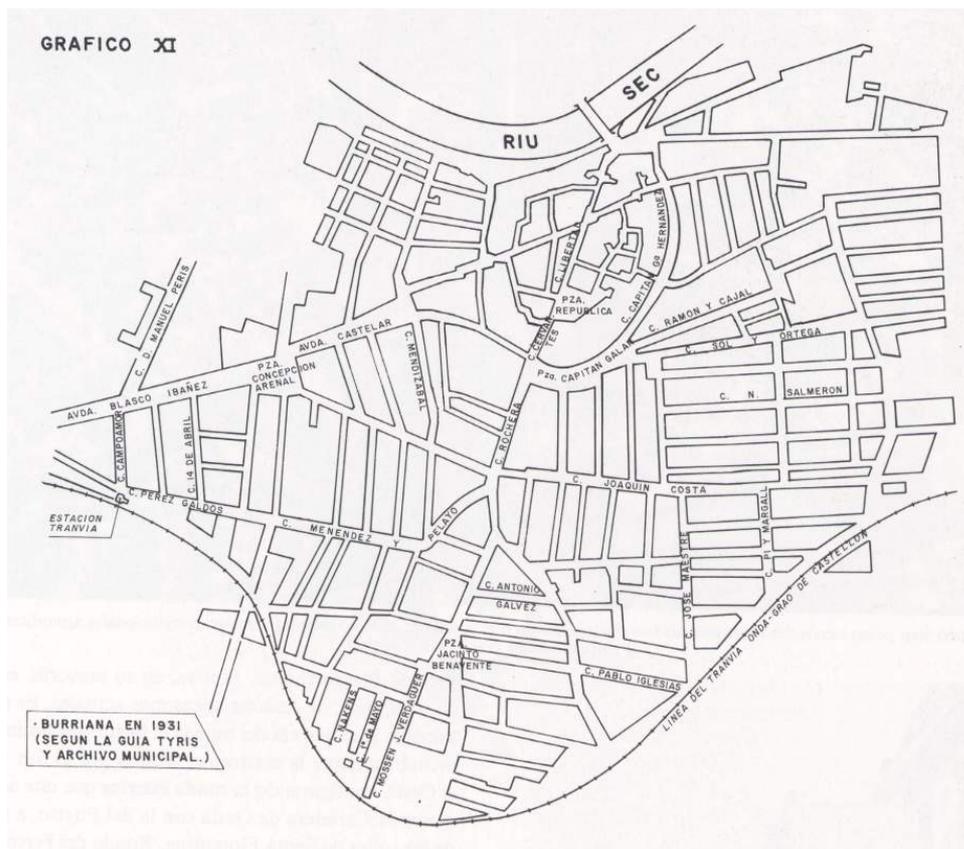
En el primer cuarto del siglo XX la población continúa aumentando, situándose en 1925 en torno a los 14.000 habitantes. Se urbanizan nuevos espacios, sobre todo en las zonas que ya habían empezado a desarrollarse en los últimos años del siglo anterior y, especialmente, las comprendidas entre el convento de la Merced y la calle del Escorredor, desde San Bruno hasta la carretera de Nules y desde ésta al Arrabal de Onda (gráfico X).



## Memoria Informativa

práctica. La línea de tranvía Onda-Grao de Castellón establece otro importante escaño en las comunicaciones, ya que une, además, la ciudad de Burriana con su Grao. La estación del tranvía estaba en la calle de Pérez Galdós (actualmente Víctor Pradera), frente a la de Campoamor (hoy, Dimas Madariaga).

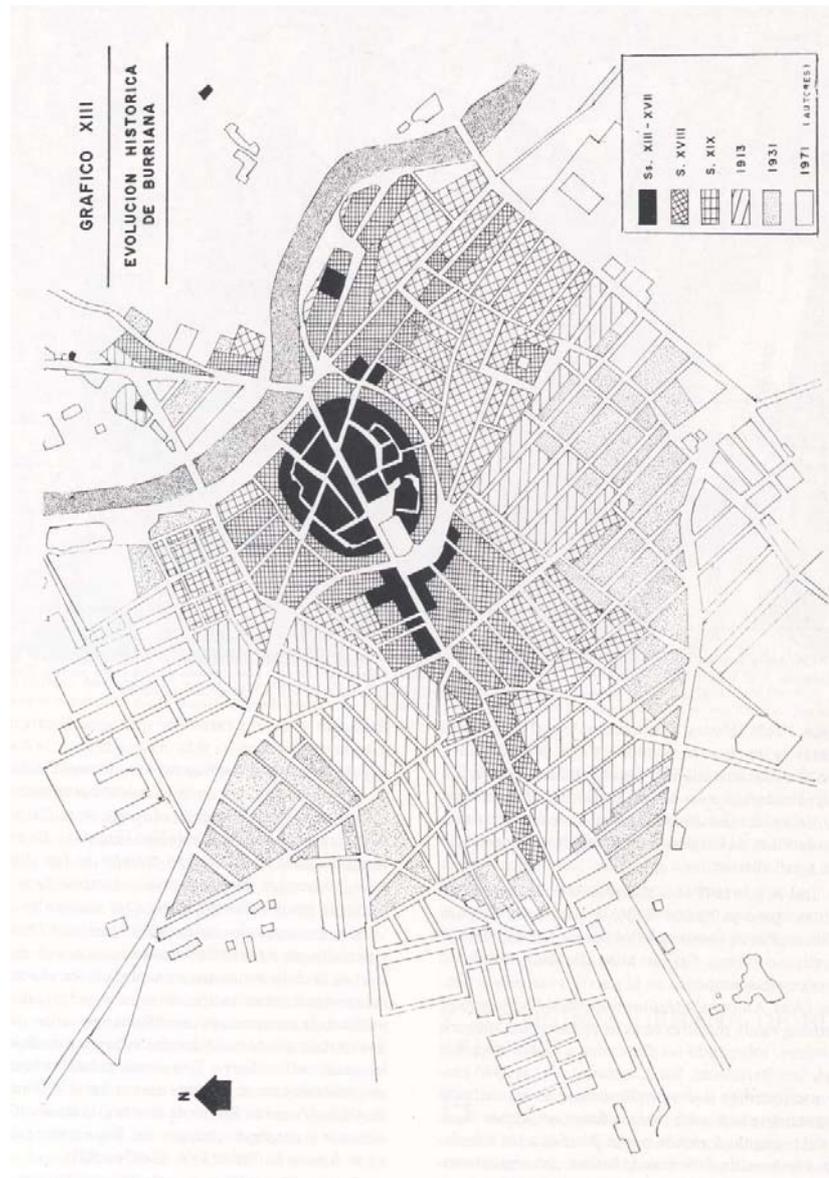
En el momento de la proclamación de la República, Burriana contaba ya con más de 15.000 habitantes. En este período el desarrollo urbano de la ciudad llega hasta los límites establecidos por el Río Seco al NE., la Ronda de Escalante al SE., la Ronda de Pedro IV al Sur, la Ronda de la vía del tranvía al Oeste y la Avenida de Blasco Ibáñez (hoy Primo de Rivera) y la calle de la Industria, al Norte. Los espacios urbanizados se extienden desde la Plaza del Mercado hasta la vía del tranvía y desde ésta hasta la Avenida de Blasco Ibáñez. Son ya, en su mayoría, ensanches amplios, de características más actuales. Es precisamente la citada vía del tranvía el factor que limita momentáneamente la expansión urbana por el Sur y por el Oeste, configurando la ronda exterior que une actualmente la Carretera de Onda con la del Puerto, a través de las calles de Santa Florentina, Ronda del Ferrocarril y Ronda de Pedro IV (gráfico XI). Se concluyeron las obras de la Carretera del Puerto y se iniciaron los trabajos destinados a la construcción del puerto.



En el espacio interior urbano hubo algunas mejoras. Se construyeron algunas avenidas y jardines y se abrieron plazas: Juan Bautista Tejedo, Concepción Arenal (actualmente Juan Granell), Jacinto Benavente (hoy 18 de julio). Se ensancharon algunas calles formando una verdadera malla radial en torno a la *Vila* y al eje Rochera-Calle Valencia (Generalísimo - General Aranda hoy-). Estas vías anchas .eran las de Blasco Ibáñez-Plaza Castelar (Primo de

## Memoria Informativa

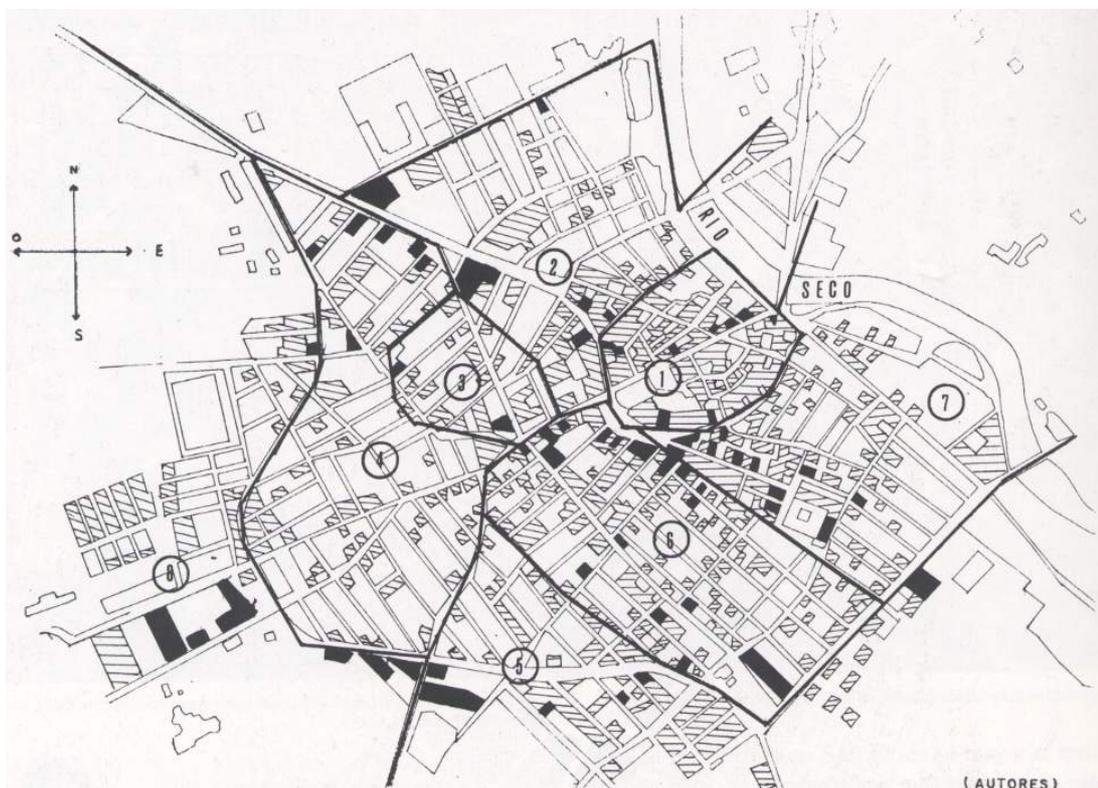
Rivera-Plaza San José), Encarnación, Menéndez Pelayo, calle del EcceHorno, Canalejas, Joaquín Costa (San Rafael), Sol y Ortega (Iturbi) y la Misericordia. Asimismo numerosas calles recibieron nuevos nombres, de los cuales la mayoría se cambiaron de nuevo al acabar la guerra civil. Destacaron entre las nuevas dedicatorias las hechas a políticos de la P República (Castelar, Salmerón, Pi y Margall, Figueras), a reformadores sociales (Joaquín Costa, Pablo Iglesias, Concepción Arenal), a grandes figuras de las ciencias (Ramón y Cajal, Menéndez Pelayo) y de las letras (Pérez Galdós, Blasco Ibáñez, Jacinto Verdaguer), a los sublevados de Jacá (Capitán Galán y Capitán García Hernández), además de consagrar la Plaza de la Iglesia a la República y la calle Mayor a la Libertad.



Tras la guerra civil la mayoría de estas denominaciones, como ya hemos dicho, se perdieron. Muchas calles recibieron nombres de los nuevos vencedores (Generalísimo Franco, General

## Memoria Informativa

Mola, General Aranda), o nombres relacionados con la guerra y sus consecuencias (José Antonio, Mártires Católicos Burrianenses, División Azul), mientras otras recuperaron sus antiguos nombres, sobre todo las dedicadas a santos (San Rafael, San Bartolomé, San Cayetano). Desde 1940 hasta nuestros días el desarrollo urbano se ha centrado fundamentalmente en cuatro zonas: en primer lugar la del triángulo formado por el Río Seco, los Salesianos y la Avenida de Primo de Rivera; una segunda zona urbanizada ha sido la incluida entre la Ronda de Escalante y las dos carreteras que unen Burriana al mar; la tercera zona ha sido la situada entre la Carretera del Puerto y el Camino del Ecce-Homo; finalmente, la cuarta zona, sin duda la más expansiva actualmente, es la que se extiende al Norte de la Carretera de Nules hasta la Avenida de San Fernando. Es en esta última zona donde se han situado, en los últimos años, numerosos servicios públicos (ambulatorio, instituto de enseñanza media, escuelas nacionales...).



Una característica típica del poblamiento reciente, especialmente a partir de los años sesenta, es la extensión de la ciudad más que en superficie, en altura. La más reciente urbanización del espacio se ha realizado mediante la construcción de edificios con varias viviendas (pisos), que han ido desplazando a las tradicionales casas unifamiliares. Este nuevo paisaje urbano es ya predominante en algunos nuevos barrios como los de Onda (Avenida Primo de Rivera), la Bosca (Calle Alicante y perpendiculares) y del Escorredor (al Sur de la Ronda de Pedro IV). (Gráfico XII).

## Memoria Informativa

Por último, hay que resaltar el espectacular crecimiento de los barrios marítimos a lo largo del presente siglo. Si bien ya en los siglos XVIII y XIX encontramos algunas casas en la zona del Grao de Burriana, seguramente de pescadores, es en la segunda mitad del XIX, con el auge de la comercialización exterior de la naranja, cuando la Playa de Burriana adquiere su función económica como puerto de embarque para la exportación del fruto. Este núcleo inicial en el Grao se vé ampliado en la primera mitad de nuestro siglo con algunas edificaciones en la Malvarrosa y en la zona del actual puerto, en torno a la Carretera nueva. Tras la contienda civil empiezan proliferar las casas de recreo (chalets) por toda la zona marítima, construcciones que han seguido erigiéndose sin descanso hasta finales de la década de los setenta. Tras la terminación del Puerto, se desarrollaron en torno a él algunos edificios de carácter administrativo (Aduana, Policía de Costas) y pesquero (Lonja, Barrio de Pescadores). Con la llegada del turismo, sobre todo de otras zonas de España, se desarrolla en los años sesenta y, sobre todo, setenta, la construcción de numerosos edificios de apartamentos frente al Puerto, junto a algunas urbanizaciones en torno a la Avenida del Mediterráneo, y se desarrollan los complejos turísticos (hotel, camping, club náutico).<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> BURRIANA EN SU HISTORIA, Varios Autores. Departamento de Investigación Histórica del Museu Arqueològic Municipal. Magnífic Ajuntament de Burriana.

## **4. DETERMINACIÓN DE LA NORMATIVA VIGENTE: PATRIMONIAL Y URBANÍSTICA**

### **4.1 Zonas de Ordenación Urbanística**

El ámbito objeto de estudio está incluido en el planeamiento vigente como:

- CHP Casco Histórico Protegido.
- EDC Edificación Cerrada, que se divide en dos subzonas, EDC- 1 y EDC-2.

El contenido de las Normas Urbanísticas vigentes en el Plan General, se transcriben a continuación:

*“CAPITULO SEGUNDO: ZONA DE CASCO HISTORICO PROTEGIDO (CHP).*

*Sección primera: Definición, ámbito, y usos*

*Art.6.4.- Definición, ámbito y planeamiento de desarrollo*

- 1. La Zona de Casco Histórico Protegido está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano D de Estructura urbana.*
- 2. Abarca el área que ha servido de origen a la formación del núcleo urbano de Burriana y que, aunque desfigurado en parte, conserva una tipología de vivienda tradicional y un trazado de incuestionable valor histórico.*
- 3. La totalidad del ámbito objeto de esta calificación será ordenado con detalle a través de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior, que establecerá definitivamente los edificios y entornos objeto de protección, detallando los elementos protegidos en cada inmueble, los tipos de intervención autorizados, la edificabilidad posible, el régimen de alturas de la edificación y las operaciones de remodelación urbana y de reequipamiento necesarias, contemplando asimismo las operaciones de rehabilitación y reconstrucción programadas. Hasta tanto se redacte y apruebe dicho Plan Especial regirá, transitoriamente, la normativa del presente capítulo.*

*Art.6.5.- Usos*

- 1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).*
- 2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:*
  - a) Terciarios:*
    - Edificios comerciales (Tco.2), Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).*
    - Campamentos (Tho.2).*
    - Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 100 personas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4). Los de categoría Tre.1 quedan sujetos a las limitaciones establecidas para bares con instalación musical y "pubs" en el Título 7º de estas Normas.*
  - b) Industriales y almacenes:*
    - Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3*

## Memoria Informativa

### *c) Dotacionales:*

*- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), Infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).*

### *d) Aparcamientos:*

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

*3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías edificatorias especializadas no coherentes con la existente, y siempre que no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.*

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

#### *a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.*

*Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.*

#### *b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.*

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

#### *c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.*

*Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:*

*- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).*

*- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).*

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

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

#### *d) Rcm.- Uso Residencial comunitario.*

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

*Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.*

#### *e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.*

*Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en esta Zona. Se admite en edificio de uso dominante residencial, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Se admite el uso Tof. en cualquier situación y planta.*

#### *f) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.*

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

*No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.*

## Memoria Informativa

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

*Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.*

h) *Tre.- Actividades recreativas.*

*Se admiten en planta baja. No obstante no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.*

i) *D.- Dotacionales.*

*Se admiten en planta baja y plantas superiores, en edificio de uso exclusivo o uso mixto.*

k) *En edificios mixtos con uso residencial :*

*Los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales.*

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

### *Sección Segunda: Condiciones de la Parcela y la Edificabilidad*

#### *Art.6.6.- Condiciones de la parcela*

*1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:*

a) *La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.*

b) *Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 3,50 metros de longitud.*

c) *La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.*

d) *Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, exigiéndose un frente mínimo de fachada de 3 metros.*

e) *Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.*

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

*2. Parámetros de emplazamiento.*

*La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano D. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.*

*La profundidad edificable no podrá rebasar los 20 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el Plan. El resto del patio de manzana se destinará a espacios libres de patio de parcela, en una superficie mínima del 50 %, pudiéndose edificar el resto en planta baja.*

#### *Art.6.7.- Condiciones de volumen y forma de los edificios (modificación núm. 2)*

*1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establecerá en función del número de plantas posible en función del entorno, determinadas de acuerdo con lo dispuesto, de modo transitorio, en el apartado siguiente, que regirá hasta tanto se redacte y apruebe el previsto Plan Especial de Protección y Reforma Interior:*

*número de altura de cornisa*

## Memoria Informativa

<i>plantas</i>	<i>en metros</i>
2	7
3	10
4	13

*La altura de cornisa se medirá en el punto de intersección del plano inferior de la cubierta con la cara interior del cerramiento de fachada.*

*2. El número posible de plantas se obtendrá en función de las que existan edificadas en el entorno de la parcela, sin que pueda superarse la media ponderada de las alturas del paramento de manzana, a que de frente la parcela.*

*3. Tolerancia de alturas.*

*Se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con hasta una planta menos que la menor de las colindantes.*

*4. Por encima de la altura de cornisa del edificio:*

*a) Podrán ejecutarse cubiertas inclinadas, en función de las preexistencias tipológicas del entorno, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 4,00 m. sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 25% ni superior al 75%. Por encima de los faldones de cubierta, en una longitud de 4 m. desde la fachada, no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en el artículo 5.43 apartado 3). Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada permitiéndose los huecos necesarios para ventilación e iluminación, con solución de ventana abatible de eje horizontal (que no tendrá la consideración de iluminación cenital),(...) pero deberá ser ejecutada sin huecos en una banda de ancho mínimo de 1,50 m. paralela a la alineación exterior.*

*b) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior.*

*5. No se permite la construcción de semisótanos.*

*6. Planta baja*

*a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,30 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 3,60 metros en edificios de uso dominante residencial.*

*b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.*

*c) No se permite la construcción de entreplantas.*

*7. Cuerpos y elementos salientes*

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

*a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:*

*- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.*

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

*a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho superior a 6 metros:*

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

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

## Memoria Informativa

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 65 cm.

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

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

b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

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

b2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 8 metros:

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

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

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

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 65 cm.

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

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior (y recayentes a parcelas privadas colindantes) no se permite ningún cuerpo saliente, salvo los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

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

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

10. No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni en las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior. No obstante se admitirán los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

### Art.6.8.- Condiciones funcionales de la edificación

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

### Art.6.9.- Condiciones estéticas

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela y remate de cornisa en función del paramento de fachada o del entorno en que se ubiquen.

La composición de fachada se ajustará obligatoriamente a las tipologías tradicionales, con huecos verticales, carpintería de despiece y acabado tradicional y revestimientos de fachada con predominancia del revoco.

2. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios.

3. En las actuaciones sujetas a licencia municipal en paramentos en los que existan edificios protegidos, a los efectos de aplicación de las determinaciones de este artículo en relación con las condiciones de estética de las Ordenanzas generales, se exigirá del peticionario de licencia que aporte perfil del o de los

## Memoria Informativa

paramentos de manzana que englobe la/s fachada/s del futuro edificio así como alzados de los edificios colindantes con el suficiente grado de detalle, a escala mínima 1/100.

### Art.6.10.- Dotación de aparcamientos

1. Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales, salvo que la parcela sea de tales dimensiones que en ella no se pueda inscribir un rectángulo de 14x20 m., en cuyo caso no será exigible dicha reserva.
2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

## CAPITULO TERCERO: ZONA DE EDIFICACION CERRADA

### Sección Primera: Ambito, subzonas y usos

#### Art.6.11.- Ambito y subzonas

1. La Zona de Edificación cerrada está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano D de Estructura Urbana, , correspondientes a la mayor parte de las áreas consolidadas del casco urbano central de Burriana, del área urbana junto al puerto y en algunas manzanas aisladas del Grao.

2. Esta zona de calificación contiene 2 subzonas:

EDC.1: Edificación cerrada de nivel 1.

EDC.2: Edificación cerrada de nivel 2.

Su normativa, régimen de usos y características de la edificación son, idénticos salvo en lo relativo a construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio. Adicionalmente, la subzona EDC.1 está sujeta a condiciones de tratamiento de fachadas más rigurosas que se especifican en el art. 6.15.2.

#### Art.6.12.- Usos

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales (Tco.2) y edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

- Campamentos (Tho.2).

- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 100 personas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

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

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos:

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

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección

## Memoria Informativa

contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

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

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).

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

d) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

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

e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en estas Zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

f) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja con comunicación directa con usos residenciales.

g) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

i) D.- Dotacionales.

## Memoria Informativa

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

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

### Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación

#### Art.6.13.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 80 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 6 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 6 x 10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

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

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

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

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano D. La edificación, en la subzona EDC.1, no podrá retranquearse de la alineación exterior.

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

La profundidad edificable será la señalada en el Plano D. Caso de no indicarse ésta, se entenderá edificable la totalidad de la parcela. En el patio de manzana, donde exista, se podrá construir en planta baja.

#### Art.6.14.- Condiciones de volumen y forma de los edificios (modificación núm. 13)

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano D, con arreglo a la siguientes fórmulas:

a) En EDC.1:

$$Hc = 3,60 + 2,90 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de altura de cornisa

## Memoria Informativa

plantas	en metros
2	6,50
3	9,40
4	12,30
5	15,20
6	18,10
7	21,00
8	23,90

b) En EDC.2:

$$Hc = 4,50 + 2,90 Hp$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Hp el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos nuevos uno).

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de altura de cornisa	plantas	en metros
	2	7,40
	3	10,30
	4	13,20
	5	16,10
	6	19,00
	7	21,90
	8	24,80

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el Plano D, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el Título 5º.

3. Tolerancia de alturas.

Se admitirá la construcción de edificios con hasta dos plantas menos que las grafiadas en el Plano D. Esta limitación no será de aplicación en edificios sujetos a restricciones de alturas derivadas de la aplicación de la Ley de Costas, ni respecto a edificios de uso dominante no residencial.

4. Por encima de la altura de cornisa

En la subzona EDC.2 se autoriza la construcción de áticos en las edificaciones recayentes a calles o espacios libres públicos con un ancho igual o superior a 12,00 m. Los áticos quedarán retirados 3,00 m., como mínimo respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior, del edificio. La altura de cornisa máxima del ático será de 3,20 m. sobre la del edificio. La profundidad máxima de la planta de áticos será la definida por las líneas de cambio de altura o en su defecto, la profundidad máxima será de veinte metros medidos desde la línea de fachada. Cuando en aplicación del apartado 3 anterior se construyesen menos plantas que las asignadas por el Plan no se autorizará la construcción de áticos.

Asimismo, se autoriza la construcción de trasteros solo en las calles de un ancho inferior a 12 metros. Su altura máxima será de 2,20 metros, con una superficie útil por trastero de 5 metros cuadrados y se habrán de retirar un mínimo de 6 metros de la alineación a fachada recayente a viario o espacio libre público.

6. La cubierta deberá ser plana, o con pendiente no superior al 25%, debiendo cumplirse el resto de

## Memoria Informativa

condiciones exigidas para las construcciones por encima de la altura de cornisa en el art. 5.43. Los espacios bajo cubierta no serán, en ningún caso, habitables.

En la subzona EDC.1 los tres primeros metros de cubierta recayentes a fachada, obligatoriamente, habrán de realizarse con cubierta inclinada, con una pendiente no superior al 50%.

7. Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales. Queda prohibida la construcción de semisótanos, excepto en terrenos de cota de rasante inferior a la cota topográfica de 2,70 m. (zona de playa).

### 8. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,00 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 3,60 metros en la zona EDC.1 y de 4,50 metros en la zona EDC.2, en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros salvo las excepciones reguladas en el Título 5º.

c) Se admite la construcción de entreplantas, con las limitaciones establecidas en el título 5º de estas Normas.

### 9. Construcciones en patio de manzana

En patios de manzana en los que el Plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá superar la del forjado de techo de la planta baja.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,00 metros.

c) Las barandillas de protección.

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

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

### 10. Cuerpos y elementos salientes en la Subzona EDC.1

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

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

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

- Balcones con una longitud máxima de vuelo del 10% del ancho de la calle.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 12 metros:

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

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

- Miradores, con longitud de vuelo no superior al 10% del ancho de la calle, con un máximo de 1,00 m.

No podrán ocupar más del 50% de la longitud total de la fachada y su separación a otros miradores o balcones será, como mínimo, de 1,25 m. En un mismo plano de fachada no podrán existir miradores y balconadas.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 65 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud

## Memoria Informativa

máxima de vuelo de 15 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho mayor o igual a 12 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 1,00 m. sujetos a las condiciones señaladas en el apartado a2).
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada, la longitud máxima de vuelo será de 65 m.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el Plan) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

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

b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 12 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

### 11. Cuerpos y elementos salientes en la Subzona EDC.2

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

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- Balcones con una longitud máxima de vuelo del 10% del ancho de la calle.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho mayor o igual a 6 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 65 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- Los demás cuerpos salientes definidos en el art 5.46, con una longitud de vuelo no superior al 10% del ancho de la calle, con un máximo de 1,00 m.

a3) En fachadas recayentes a primera línea de playa tanto en la Avda. Del Mediterráneo como en la zona del Grao, se autorizan balcones o terrazas con una longitud de vuelo máxima de 1,50 metros y con una separación a lindes laterales de 0,60 metros.

b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el Plan) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

## Memoria Informativa

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

*b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 12 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:*

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

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

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

- *Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*

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

*c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.*

*d) Sobre las fachadas retiradas de los áticos que, se realicen, se autorizarán aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*

*12. En toda la Zona de Edificación cerrada los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patio interior de manzana sólo podrán situarse en segunda planta y superiores, salvo que el Plan señale el patio de manzana como espacio libre en cuyo caso podrán situarse también en primera planta.*

*13. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada, se sitúen únicamente balconadas.*

*14. No se admitirá ningún tipo de entrante en las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior.*

*15. Cambios de alturas.*

*En los cambios de régimen de alturas (salvo los que definen el patio de manzana) señalados por el Plan la edificación cumplirá las siguientes condiciones:*

*a) Cuando el linde lateral de la nueva edificación sea coincidente con la línea de cambio de altura o se halle en la franja de edificación de menor altura, podrá edificarse con las alturas asignadas por el Plan hasta el límite señalado en el Plano D y siempre con tratamiento de fachada exterior en los paramentos medianeros.*

*b) Cuando el linde lateral de la nueva edificación se halle en la franja de edificación de mayor altura y a menos de 5 metros de la línea de cambio de altura, no podrá edificarse, por encima de la menor de las alturas, el volumen comprendido entre el linde y la línea de cambio de altura. El volumen edificable por encima de la menor de las alturas tendrá tratamiento de fachada exterior en la fachada transversal del nuevo edificio.*

*c) La fachada transversal del edificio de mayor altura podrá retirarse respecto de la línea de cambio de alturas hasta un máximo de 5 metros a lo largo de la profundidad edificable, fuere cual fuese la diferencia de alturas.*

### *Art.6.15.- Condiciones funcionales y estéticas de la edificación (modificación núm. 13)*

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

*2. En la subzona EDC.1, la composición de las fachadas se ajustará a lo previsto en el art. 6.9.1, permitiéndose la utilización de ladrillo cara-vista macizo.*

## Memoria Informativa

### *Art.6.16.- Dotación de aparcamientos*

- 1. Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales, salvo que la parcela sea de tales dimensiones que en ella no se pueda inscribir un rectángulo de 14x20 m., en cuyo caso no será exigible dicha reserva.*
- 2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.*

## **4.2 Sistemas de Equipamiento y Espacios Libres**

El ámbito objeto de estudio incluye las siguientes dotaciones:

### *4.2.1. Equipamientos*

- SP – Casa Consistorial
- SP – Casa de la Cultura
- SP – Mercado
- SP – Edificio Carrer Major / Carrer del Salvador
- SP – Carrer Sant Blai
- SP\* - Iglesia del Salvador
- SP\* - Iglesia de Sant Blai
- SP\* - Iglesia de la Merced
- SP\* - Convento de los Carmelitas
- EC\* - Colegio de los Carmelitas

### *4.2.2. Espacios libres y jardines*

- EL.1 – Plaça de El Plà
- EL.1 – Plaza de José Iturbi
- EL.1 – Plaza Camí d'Onda
- EL.1 – Ronda Poeta Calzada – Avenida de Juan Bautista Sanmartín
- EL.1 – Plaza de Sant Blai

### *4.2.3. Aparcamiento*

- APD.1 – Plaça Major
- APD.2 – Parking Raval – Sant Vicent

Valencia, junio de 2.009.

Francisco Taberner Pastor  
arquitecto