

Í N D I C E

| | |
|---|-----------|
| 1. OBJETO | 3 |
| 2. ACTUACIONES Y PROPUESTAS | 5 |
| 2.1 Delimitación ámbito del PEP y redelimitación del Conjunto Histórico. | 5 |
| 2.2 Los Bienes de Interés Cultural..... | 6 |
| 2.3 Elementos Catalogados..... | 7 |
| 3. REVISIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA | 12 |
| 4. ADECUACION DEL PLAN ESPECIAL A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY DE PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO..... | 14 |

1. OBJETO

La Ciutat Vella de Burriana y el Entorno de Sant Blai está declarado Bien de Interés Cultural, con la categoría de *Conjunto Histórico* por Decreto 169/2007, de 28 de septiembre, del Consell de la Generalitat.

La declaración de un bien inmueble como Bien de Interés Cultural, conlleva, conforme al art. 34 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano 4/1998, la obligatoriedad de redactar un Plan Especial de Conservación y Preservación, con el fin de adoptar las medidas de protección del patrimonio cultural, (o de adecuar el planeamiento general con las determinaciones que serían exigibles de un Plan Especial). La redacción del Planeamiento Especial, en estos casos, debe ajustarse a los principios sustantivos descritos en el art. 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Por otro lado, el Plan General de Ordenación Urbana de Burriana (aprobado definitivamente 24 de abril de 1995) establece en el art. 6.4.3 de las Normas Urbanísticas lo siguiente:

“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.”

El Objeto del Plan Especial de Protección es *desarrollar las normas de protección establecidas en la declaración del Conjunto*, de acuerdo con las determinaciones incluidas en Art. 39 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Los Objetivos del Plan son:

- a) Desarrollo determinaciones definidas en el decreto de declaración ANEXO IV del Decreto 126/ 2004
- b) Establecer requisitos a los que deben sujetarse los actos de edificación, los usos del suelo, y las actividades que afecten a los inmuebles y al entorno.
- c) Determinación de zonas de rehabilitación para recuperación del área residencial y de las actividades compatibles con los valores del Conjunto.

Los objetivos se llevarán a cabo a través de los siguientes instrumentos:

Actuaciones en edificaciones “protegidas”: elaboración del Catálogo, Ordenanzas y Fichas.

Memoria Justificativa

- Criterios de protección de los elementos unitarios del conjunto que tengan por sí mismo la condición de Bienes de Interés Cultural y de sus entornos, así como de los Bienes de Relevancia Local.
- Definir los criterios para inclusión de edificios en el catálogo y los niveles de protección.
- Obras de conservación, restauración, rehabilitación o reforma, compatibles con el nivel de protección.
- Definir los usos y actividades compatibles con los niveles de protección y el carácter de la zona.
- Normativa reguladora de rótulos servicios públicos y señalización de comerciales.
- Regulación de antenas de televisión y dispositivos similares en lugares que no perjudiquen la imagen urbana del Conjunto.

Elaboración de nuevas Ordenanzas en todo el ámbito.

Actuaciones en edificaciones “no protegidas”: rehabilitación o reforma y nueva planta, teniendo en cuenta:

- Definir determinaciones relativas a las fachadas, cubiertas y los elementos más significativos del interior de los edificios con el objetivo de recuperar los valores característicos de la edificación tradicional identificadora de la imagen del conjunto.
- Definir los usos y actividades compatibles con el carácter de la zona.
- Normativa reguladora de rótulos servicios públicos y señalización de comerciales.
- Regulación de antenas de televisión y dispositivos similares en lugares que no perjudiquen la imagen urbana del Conjunto.
- Condicionar la licencia de derribo a la previa obtención de la de edificación.
- Determinación de elementos fuera de ordenación y los inadecuados.

Elaboración de Ordenanzas Pormenorizadas sobre alzados de inmuebles del Centro Histórico.

- Distinción de elementos protegidos.
- Definición altura de cornisa y cumbrera permitidas
- Regulación elementos de fachada, sección y cubierta.
- Determinación de elementos fuera de ordenación e inadecuados (por exceso de volumetría o inadecuación respecto de elementos de fachada).

Actuaciones en espacio libre y viario.

- Definir las características de los elementos y materiales de urbanización y establecer un programa de prioridades de actuación. Con objeto de unificar criterios de intervención evitando soluciones heterogéneas que afectan a la lectura adecuada de la trama del conjunto.

Memoria Justificativa

- Normativa reguladora de rótulos servicios públicos y señalización
- Regulación de las instalaciones urbanas: eléctrica, telefonía o de cualquier naturaleza. Canalizaciones subterráneas.
- Establecimiento de áreas peatonales, de circulación y estacionamiento

2. ACTUACIONES Y PROPUESTAS

Tras un primer periodo de recopilación de datos de campo e información, y análisis sobre el ámbito declarado el equipo de redacción del Plan Especial de Protección de la Ciutat Vella y Burriana y el Entorno de Sant Blai, considera que el documento en fase de redacción debe incorporar las propuestas que a continuación se describen, como respuesta a los problemas y necesidades detectadas en esta fase de estudio y análisis realizada.

Las propuestas que se adelantan en este documento, se pueden considerar como parte de la fase de avance del Plan en elaboración, y se resumen en los apartados que se relacionan a continuación:

- Redelimitación del Conjunto Histórico Protegido y del Ámbito de actuación del Plan Especial de Protección.
- Bienes y espacios con interés patrimonial: inclusión Bienes de Interés Cultural y Bienes de Relevancia Local en el Catalogo. Revisión de elementos incluidos en el Catalogo del PG vigente, y del nivel de protección: integral, parcial y ambiental, proponer nuevas incorporaciones.
- Potenciar en todo el ámbito del conjunto las actuaciones tendentes a la recuperación de los restos de muralla. Regulación de las actuaciones arqueológicas y las intervenciones de puesta en valor de estos elementos.
- Redefinición en todo el ámbito del Plan de la normativa urbanística de aplicación.

2.1 Delimitación ámbito del PEP y redelimitación del Conjunto Histórico.

El Plan Especial de Protección, propone ampliar el límite de ordenación previsto en el Plan General de Burriana (Cons. 21.04.95 BOP 30.05.95).

La ampliación del Conjunto Histórico que se propone, es consecuencia de la reconsideración de la delimitación establecida en la declaración del Conjunto Histórico, aprobada en Decreto 169/2007, de 28 de septiembre, del Consell de la Generalitat, definida en Anexo IV del Decreto.

Además de esto, la ampliación del ámbito que propone el PEP, supone la incorporación de los siguientes elementos:

- Al noreste, en el Entorno de Sant Blai, la Calle Mare de Deu de la Misericòrdia hasta su cruce con la calle Santa María Rosa.

Memoria Justificativa

- Al sureste, el tramo completo de la Calle de la Tanda y la Calle de Colom.
- Al suroeste, el tramo completo de la Calle Sant Josep y Sant Miquel y el semivial norte de la Calle dels Frares y Calle de l'Encarnació.

En los tres casos, se considera que son elementos en contacto directo con el Conjunto Histórico y cualquier actuación podría afectar a la percepción del conjunto y afectar a su imagen paisajística o ambiental.

2.2 Los Bienes de Interés Cultural

El Plan reconoce como valores objeto de protección los definidos en Anexo IV del Decreto 169/2007, de 28 de septiembre, del Consell de la Generalitat, entre los que está:

- Trama urbana medieval que refleja la evolución histórica de la Ciutat Vella
- Edificaciones singulares de carácter civil y religioso.
- Edificación de carácter residencial que aun conserva en fachadas e interiores elementos tradicionales.
- Restos arqueológicos de distinta procedencia: muralla y edificios singulares.

Propuesta sobre los BIC.

El Plan incluye como Bienes de interés Cultural comprendidos en el Conjunto Histórico los citados en el ANEXO IV del Decreto 169/2007, de 28 de septiembre, del Consell de la Generalitat.

CONJUNTO HISTÓRICO DE BURRIANA

El conjunto histórico de Burriana, tiene incoado por la Resolución de la Dirección General de Patrimonio de fecha 23 de febrero de 1978, y publicado en B.O.E. en fecha 30 de marzo de 1978.

Por resolución de 13 de abril de 2007, de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano y Museos de la Consellería de Cultura, Educación y Deportes, se acuerda la incoación del expediente para la primera fase de la actualización y adaptación de la Sección Primera del Inventario General del Patrimonio ambiental, así como su exposición pública.

Por último, el Decreto 169/2007, de 28 de septiembre, del Consell de la Generalitat, por el que se declara Bien de Interés Cultural la Ciutat Vella de Burriana y el Entorno de Sant Blai, con la categoría de conjunto histórico.

IGLESIA PARROQUIAL DEL SALVADOR

Memoria Justificativa

Código: 12.06.032-007

Época: S.XIII; S.XIV; S.XVII; S.XVIII (Capilla de la Comunión)

Estilo: Gótico

Anotación: R-I-51-0003808

Categoría: Monumento

EXCONVENTO DE LA MERCED

Código: 12.06.032-008

Época: S.XIX

Estilo: Neoclasicista

Anotación: R-I-51-0005025

Categoría: Monumento

2.3 Elementos Catalogados

El Plan incluye como Bienes de Relevancia Local comprendidos en el Conjunto Histórico los siguientes Bienes:

IGLESIA DE SAN BLAS

Código: 12.06.032-003

Época: S.XIX (1884)

Estilo: Eclecticismo

Estado: BRL (Genérico)

CONVENTO DE SAN JOSÉ. CARMELITAS DESCALZOS

Código: 12.06.032-005

Época: S.XIX; S.XX (1889-1929)

Estilo: Historicista - Neogótico

Estado: BRL (Genérico)

Así mismo, la disposición adicional quinta introducida por la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, establece que en todo caso¹, gozan de la consideración de Bienes Inmuebles de Relevancia Local, las siguientes categorías de elementos arquitectónicos:

- Los Núcleos Históricos Tradicionales, así denominados conforme a la legislación urbanística.

Memoria Justificativa

- Los "pous o caves de neu" o neveras.
- Las chimeneas de tipo industrial construidas de ladrillo anteriores a 1940.
- Los antiguos molinos de viento.
- Las barracas tradicionales de la comarca de l'Horta de Valencia.
- Las lonjas y salas comunales anteriores al siglo XIX.
- La arquitectura religiosa anterior al año 1940 incluyendo los Calvarios Tradicionales que estén concebidos autónomamente como tales.
- Los paneles cerámicos exteriores anteriores al año 1940.

A continuación, se relacionan los paneles cerámicos protegidos con carácter de BRL que se encuentran dentro del área de intervención del Plan Especial:

PANELES CERÁMICOS EXTERIORES

| Nº MANZANA P.E.P. | REF. MANZANA CATASTRAL | REF. PARCELA CATASTRAL | CALLE O PLAZA | Nº POLICIA | OBSERVACIONES |
|-------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|------------|----------------------------|
| 4 | 96984 | | C/ Mare de Deu de la Mercé | 23 | Virgen del Carmen |
| 31 | 93977 | 44 | | | |
| 37 | 92997 | 2 | C/ El Raval | 29 | San Roque |
| 44 | 95985 | 11 | C/ dels Frares | 4 | San José |
| 46 | 95989 | 2 | C/ San Juan | 6 | San Bernardo |
| | | 14 | C/ Virgen del tremedal | 10 | Virgen del tremedal |
| | | 15 | C/ Virgen del tremedal | 12 | Virgen del tremedal |
| 54 | 94999 | 25 | C/ San Cristóbal | 3 | San Cristóbal |
| | | 14 | C/ San Pascual | 28 | San Pascual |
| | | 15 | C/ San Pascual | 30 | San Pascual |
| | | 31 | C/ San Pedro | 9 | San Pedro |
| 57 | 95999 | | | | Virgen de los Desamparados |
| | | 7 | C/ de la Sang | 2 | |

Respecto del resto de elementos a catalogar, en la revisión de los elementos catalogados por el Plan General vigente (que no incluye elementos en la Zona de Ordenación Urbanística de

Núcleo Histórico Protegido), se considera que los elementos incluidos en su mayoría merecen esta consideración. Sin embargo, será necesaria la ampliación de la información sobre elementos de interés en interior de las edificaciones y la revisión de las actuaciones permitidas.

Del trabajo de campo hasta ahora realizado, se han seleccionado un total de 158 edificios que por sus características o valores detectados se considera deben ser catalogados.

Memoria Justificativa

En la mayoría de los casos se trata de viviendas unifamiliar, que al menos en el exterior conservan características ambientales que contribuyen a reforzar los valores del conjunto protegido. Todos los elementos incluidos el Catalogo disponen de una ficha pormenorizada en la que se definen las determinaciones particulares que deben aplicarse en cada caso.

A continuación se aporta la relación de los bienes inmuebles catalogados, en sus diferentes niveles de protección:

BIENES INMUEBLES CATALOGADOS

| Nº MANZANA P.E.P. | REF. MANZANA CATASTRA L | NIVEL DE PROTECCIÓN | REF. PARCELA CATASTRAL | CALLE O PLAZA | Nº POLICIA |
|-------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|----------------------------|------------|
| 1 | 97997 | BRL - 1 | 21 | C/ Sant Blai | 21 |
| | | PA | 23 | C/ Sant Blai | 17 |
| | | PA | 30 | C/ Sant Blai | 3 |
| 4 | 96984 | PP | 1 | C/ El Barranquet | 74 |
| | | PP | 2 | C/ El Barranquet | 76 |
| | | PP | 50 | C/ Mare de Deu de la Mercé | 11 |
| 5 | 97978 | PP | 13 | C/ Mare de Deu de la Mercé | 28 |
| 6 | 96974 | PA | 19 | C/ Mare de Deu de la Mercé | 18 |
| | | PA | 21 | C/ Mare de Deu de la Mercé | 22 |
| 7 | 96979 | PP | 18 | C/ Mare de Deu de la Mercé | 8 |
| | | PP | 19 | C/ Mare de Deu de la Mercé | 19 |
| 8 | 96971 | PA | 1 | C/ Sant Serapio | 1 |
| | | PP | 3 | C/ El Barranquet | 26 |
| | | PP | 6 | C/ El Barranquet | 32 |
| | | PP | 7 | C/ El Barranquet | 34 |
| | | PP | 8 | C/ El Barranquet | 36 |
| | | PP | 9 | C/ El Barranquet | 38 |
| | | PP | 10 | C/ El Barranquet | 40 |
| | | PP | 11 | C/ El Barranquet | 42 |
| | | PP | 12 | C/ El Barranquet | 44 |
| | | PP | 14 | C/ El Barranquet | 48 |
| 13 | 97955 | PP | 2 | Av. Ausias March | 49 |
| | | PP | 4 | Av. Ausias March | 45 |
| 17 | 95985 | BIC-2 | 1 | Pç. De la Merced | 2 |
| 20 | 96952 | PI | 1 | C/ San Victoriano | 1 |
| 21 | 96958 | PP | 4 | C/ San Victoriano | 9 |
| | | PP | 5 | C/ San Victoriano | 7 |
| | | PP | 9 | C/ Colón | 58 |

Memoria Justificativa

| | | | | | |
|----|-------|---------|----|------------------------|----|
| 22 | 95975 | PA | 14 | C/ Colón | 66 |
| | | PA | 5 | C/ El Barranquet | 10 |
| | | PA | 41 | C/ La Carrera | 43 |
| | | PA | 45 | C/ La Carrera | 35 |
| | | PA | 46 | C/ La Carrera | 33 |
| | | PA | 47 | C/ La Carrera | 31 |
| | | PA | 49 | C/ La Carrera | 27 |
| | | PA | 53 | C/ La Carrera | 19 |
| | | PA | 54 | C/ La Carrera | 17 |
| | | PA | 58 | C/ La Carrera | 9 |
| 25 | 95961 | PA | 3 | C/ La Carrera | 14 |
| | | PP | 7 | C/ La Carrera | 22 |
| | | PP | 8 | C/ La Carrera | 24 |
| | | PP | 9 | C/ La Carrera | 28 |
| | | PP | 10 | C/ La Carrera | 30 |
| 28 | 94967 | PP | 27 | C/ Marí | 1 |
| | | PP | 28 | C/ La Tanda | 4 |
| 31 | 93977 | PP | 5 | C/ El Raval | 23 |
| | | PA | 7 | C/ El Raval | 19 |
| 32 | 92979 | PA | 2 | C/ San Juan de la Cruz | 39 |
| | | PA | 3 | C/ San Miguel | 25 |
| | | PP | 15 | C/ El Raval | 24 |
| 33 | 92973 | PP | 1 | C/ San Juan de la Cruz | 35 |
| | | PA | 7 | C/ San José | 1 |
| | | PA | 8 | C/ El Raval | 20 |
| 34 | 93987 | PA | 21 | C/ Sant Vicent | 17 |
| | | PA | 22 | C/ Sant Vicent | 22 |
| | | PA | 26 | C/ Sant Vicent | 7 |
| | | PA | 27 | C/ Sant Vicent | 5 |
| | | PP | 28 | C/ Sant Vicent | 1 |
| | | PA | 31 | Plaça del Plà | 23 |
| | | PP | 32 | C/ El Raval | 2 |
| | | PP | 33 | C/ El Raval | 4 |
| | | PA | 38 | C/ El Raval | 14 |
| 35 | 92983 | PA | 9 | C/ San Juan de la Cruz | 7 |
| | | PP | 11 | C/ San Vicente | 31 |
| | | PP | 12 | C/ San Vicente | 29 |
| | | PP | 13 | C/ del Rosario | 4 |
| | | PA | 20 | C/ del Rosario | 26 |
| 36 | 92982 | BRL - 2 | 1 | C/ dels Frares | 1 |
| 37 | 92997 | PI | 9 | Av. Camí d'Onda | 1 |
| | | PA | 15 | C/ dels Frares | 12 |
| | | PA | 16 | C/ dels Frares | 14 |
| 39 | 93999 | PA | 17 | C/ Trinidad | 1 |
| | | PP | 24 | C/ L'Aigua | 12 |

Memoria Justificativa

| | | | | | |
|----|-------|---------|----|-------------------------|----|
| | | PA | 25 | C/ L'Aigua | 14 |
| | | PP | 30 | C/ L'Aigua | 24 |
| 41 | 94007 | | | | |
| | | PP | 23 | C/ San Pascual | 21 |
| | | PP | 24 | C/ San Pascual | 19 |
| 42 | 94006 | | | | |
| | | PA | 9 | C/ Pilar | 4 |
| 43 | 95983 | | | | |
| | | PA | 5 | C/ Major | 32 |
| | | PA | 16 | C/ El Barranquet | 61 |
| | | PA | 17 | C/ El Barranquet | 59 |
| | | PA | 24 | C/ Sant Agustí | 19 |
| | | PA | 25 | C/ Sant Agustí | 17 |
| | | PA | 26 | C/ Sant Agustí | 15 |
| | | PA | 27 | C/ Sant Agustí | 13 |
| | | PA | 29 | C/ Sant Agustí | 9 |
| | | PA | 31 | C/ Sant Agustí | 5 |
| | | PA | 33 | C/ Major | 18 |
| 44 | 95985 | | | | |
| | | PA | 17 | C/ Sant Agustí | 16 |
| | | PA | 19 | C/ Sant Agustí | 20 |
| | | PA | 22 | C/ Sant Agustí | 26 |
| | | PA | 24 | C/ Sant Agustí | 32 |
| | | PP | 25 | C/ El Barranquet | 55 |
| | | PP | 27 | C/ El Barranquet | 51 |
| | | PA | 28 | C/ El Barranquet | 49 |
| | | PP | 31 | C/ El Barranquet | 43 |
| | | PA | 35 | C/ El Barranquet | 33 |
| | | PI | 38 | C/ El Barranquet | 27 |
| | | PA | 40 | C/ Comunitat de Regants | 3 |
| | | PA | 41 | C/ Comunitat de Regants | 1 |
| 45 | 95986 | | | | |
| | | PA | 1 | C/ Tremedal | 4 |
| 46 | 95989 | | | | |
| | | PP | 2 | C/ Major | 10 |
| | | PA | 3 | C/ Major | 12 |
| | | PA | 5 | C/ Major | 16 |
| | | PA | 6 | C/ Sant Agustí | 2 |
| | | PA | 11 | C/ Sant Agustí | 12 |
| | | PA | 12 | C/ Sant Agustí | 14 |
| | | PA | 14 | C/ Tremedal | 15 |
| 47 | 95987 | | | | |
| | | PA | 2 | C/ Creu de Sant Joan | 6 |
| 48 | 94985 | | | | |
| | | PP | 1 | Pç. Major | 1 |
| 49 | 94974 | | | | |
| | | BIC - 1 | 1 | Pç. Major | 7 |
| | | PA | 9 | C/ Les Placetes | 7 |
| | | PA | 11 | C/ El Barranquet | 25 |
| | | PA | 15 | C/ El Barranquet | 17 |
| | | PA | 17 | C/ El Barranquet | 13 |
| | | PA | 18 | C/ El Barranquet | 11 |
| | | PP | 31 | Plaça del Plà | 1 |
| 50 | 93983 | | | | |
| | | PA | 1 | C/ Sant Xuxim | 2 |
| | | PA | 2 | C/ Sant Xuxim | 4 |

Memoria Justificativa

| | | | | | |
|----|-------|----|----|------------------|----|
| | | PA | 3 | C/ Sant Xuxim | 6 |
| | | PA | 4 | C/ Sant Xuxim | 8 |
| | | PP | 5 | C/ Sant Xuxim | 10 |
| | | PA | 8 | C/ Sant Xuxim | 16 |
| | | PA | 15 | C/ Vicent Forner | 6 |
| | | PA | 17 | C/ Vicent Forner | 10 |
| | | PP | 18 | C/ Vicent Forner | 12 |
| | | PP | 27 | C/ Sant Vicent | 4 |
| | | PI | 34 | C/ Sant Vicent | 18 |
| 51 | 94988 | | | | |
| | | PA | 1 | Pç. Carles I | 4 |
| 53 | 94983 | | | | |
| | | PP | 2 | C/ Major | 11 |
| | | PA | 4 | C/ Major | 19 |
| | | PP | 5 | C/ Major | 17 |
| | | PA | 6 | C/ Major | 15 |
| | | PA | 11 | C/ Major | 1 |
| 54 | 94999 | | | | |
| | | PA | 4 | C/ San Pascual | 8 |
| | | PA | 5 | C/ San Pascual | 10 |
| | | PP | 31 | C/ San Pedro | 9 |
| | | PP | 34 | C/ San Pedro | 1 |
| | | PP | 36 | C/ San Pascual | 26 |
| | | PA | 37 | C/ San Pascual | 28 |
| 55 | 94995 | | | | |
| | | PA | 13 | C/ Purisima | 16 |
| 56 | 95997 | | | | |
| | | PA | 11 | C/ Major | 25 |
| | | PP | 12 | C/ Major | 23 |
| | | PA | 15 | C/ Purisima | 6 |
| 57 | 95999 | | | | |
| | | PA | 9 | C/ de la Sang | 6 |
| | | PA | 10 | C/ de la Sang | 8 |
| 58 | 93996 | | | | |
| | | PA | 5 | C/ L'Aigua | 19 |
| | | PA | 10 | C/ L'Aigua | 9 |
| | | PA | 11 | C/ L'Aigua | 7 |
| | | PA | 12 | C/ L'Aigua | 5 |
| | | PA | 13 | C/ L'Aigua | 3 |
| | | PA | 14 | C/ L'Aigua | 1 |
| | | PA | 19 | C/ Sant Xuxim | 7 |
| | | PA | 21 | C/ Sant Xuxim | 3 |
| | | PA | 22 | C/ Sant Xuxim | 1 |
| | | PA | 23 | C/ Sant Xuxim | 1A |
| | | PP | 25 | C/ San Vicente | 26 |
| | | PP | 26 | C/ San Vicente | 28 |

3. REVISIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Se ha revisado la normativa urbanística vigente, que establece unos criterios con carácter general para las distintas zonas en las que se distribuye el conjunto.

Memoria Justificativa

El plan divide el ámbito en dos zonas de ordenación urbanística con el objeto de establecer ámbitos de ordenación urbanística homogénea. En cada zona se establece un régimen de regulación de las condiciones volumétricas, funcionales, estéticas y de usos aplicables a las edificaciones y a las actividades.

Se establecen las siguientes zonas de ordenación, que aparecen grafiadas en el plano de ordenación O-3: Ordenación Urbanística:

CHP-1 Conjunto Histórico Protegido -I

CHP-2 Conjunto Histórico Protegido -II

A cada zona de ordenanza le corresponde su propio articulado. Las ordenanzas se aplicarán en todas las obras de edificación y obras menores o de reparación u ornato que afecten a los edificios comprendidos dentro de cada zona.

En estas zonas, se redefinen aspectos que se describen a continuación:

- Revisión de las alturas permitidas por el planeamiento vigente. Para establecer determinaciones con carácter puntual para cada caso.
- Definir parámetros sobre volumetría de las nuevas edificaciones y las condiciones estéticas y materiales de la imagen exterior de los edificios. Evitando soluciones que conduzcan a la realización de “falsos históricos”.
- Definición de elementos impropios teniendo en cuenta exceso de volumetría o la presencia en fachada de elementos que distorsionen la imagen tradicional del conjunto.
- Mantenimiento de la parcelación histórica, mostrando en fachada las posibles agregaciones.
- Limitación del uso de aparcamiento en planta baja.
- Reproducción de fachadas en el momento de la reedificación de determinados inmuebles con características singulares sin estar catalogados.

4. ADECUACION DEL PLAN ESPECIAL A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY DE PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO.

El Art. 39 de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat Valenciana, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, establece que los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos deben tener en cuenta los siguientes criterios:

“1. Los Planes Especiales de Protección de los inmuebles declarados de interés cultural establecerán las normas de protección que desde la esfera urbanística den mejor respuesta a la finalidad de aquellas provisionalmente establecidas en la declaración, regulando con detalle los requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección.

La memoria justificativa de dichos documentos de planeamiento dará razón expresa del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el presente artículo, en función de las particularidades urbanísticas y patrimoniales del ámbito protegido.

2. Los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos y sus modificaciones, tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) 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.

b) No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, con carácter excepcional, el Consell podrá autorizar, oídos al menos dos de los organismos a que se refiere el artículo 7 de esta ley, que los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos históricos prevean modificaciones de la estructura urbana y arquitectónica en el caso de que se produzca una mejora de su relación con el entorno territorial o urbano o se eviten los usos degradantes para el propio conjunto o se trate de actuaciones de interés general para el municipio o de proyectos singulares relevantes.

c) Justificadamente, con la aprobación del Plan se podrá establecer un perímetro continuo o discontinuo de mayor alcance que el reconocido en la declaración. El perímetro así declarado pasará integrarse en el Conjunto Histórico a todos los efectos.

d) Los Planes Especiales articularán, respecto del patrimonio arqueológico de su ámbito, las cautelas establecidas en la materia por la presente ley, de manera acorde con lo dispuesto en los artículos 59 a 65 de la misma. Dichas cautelas, tendrán por objeto aquellas actuaciones que supongan remoción o alteración del subsuelo, estén sujetas o no a licencia municipal

e) El planeamiento incentivará operaciones de rehabilitación urbana que faciliten la recuperación residencial del área y de las actividades económicas tradicionales junto con otras compatibles con los valores del conjunto. Propiciará igualmente la implantación, en los edificios y espacios que sean aptos para ello, de aquellas dotaciones y usos públicos que contribuyan a la rehabilitación inmueble y a la puesta en valor y disfrute social del conjunto.

Memoria Justificativa

f) *El planeamiento tendrá por objeto, con carácter general, la conservación de los inmuebles y su rehabilitación, exceptuando aquellos otros que no se ajusten a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona y que, por tal razón, se califiquen expresa y justificadamente por el Plan como impropios, distorsionantes o inarmónicos.*

Con la finalidad de facilitar la evaluación patrimonial y asegurar la continuidad de los procesos de renovación urbana, se garantizará la edificación sustitutoria en los derribos de inmuebles, condicionándose la concesión de la licencia de derribo a la valoración del correspondiente proyecto de edificación. Idéntico criterio se practicará en el desarrollo de remodelaciones urbanas previstas o permitidas por el planeamiento.

Los inmuebles que sean sustituidos consecuencia de su destrucción por cualquier circunstancia tomarán como referencia las tipologías arquitectónicas de la zona o área en que se encuentran ubicados, conforme a lo desarrollado en la letra j) del presente apartado.

g) *El Plan Especial deberá contener un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que defina los diversos grados de protección y tipos de intervención posibles. El Catálogo, además de incluir los inmuebles cultural o arquitectónicamente destacados, abarcará todos aquellos relacionados con los patrones caracterizadores del conjunto que puedan ser objeto de conservación o rehabilitación.*

El régimen de intervención se determinará en función de los valores específicos de cada inmueble o de su papel urbano, expresamente señalados en el documento. En caso de edificios sujetos a posible remodelación o vaciado con mantenimiento de elementos significativos, particularmente su fachada, el Catálogo regulará las actuaciones a realizar de modo que sean congruentes con su tipomorfología, respetando la edificabilidad, la cota de encuentro de forjados y cubiertas y la disposición originaria de huecos.

Cuando por cualquier circunstancia resulte destruido un bien catalogado el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la edificación precedente. En este supuesto se procederá a la restitución, en lo posible, de los valores del inmueble conforme a su caracterización original, y de no serlo, conforme a los parámetros tipológicos establecidos para el ámbito en que se ubique.

En todo caso los Catálogos dejarán constancia, con la denominación correspondiente, de todos aquellos inmuebles que formen parte del Inventario de Patrimonio Cultural Valenciano, con indicación, en su caso, de los respectivos entornos de protección.

h) *El planeamiento especial declarará fuera de ordenación aquellas construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a su aprobación que resulten disconformes con el régimen de protección exigido por esta ley, estableciendo el régimen específico de intervención admisible en las mismas.*

i) *Los Planes Especiales procurarán la adaptación morfológica de aquellos inmuebles que resulten disonantes respecto de la caracterización propia del conjunto, y proveerán las medidas de ornato que deban regir en la conservación de fachadas y cubiertas de inmuebles no expresamente catalogados.*

j) *Con el fin de asegurar la armonización de nuevas edificaciones con el ambiente en el que inserten, el planeamiento especial dispondrá de normativa reguladora de los parámetros tipológicos, morfológicos y materiales a ellas exigibles, diferenciada en función de las características propias de cada zona homogénea, así delimitada mediante estudios histórico-arquitectónicos, urbanísticos y paisajísticos, cuyo nivel de detalle puede llegar a pormenorizar frentes urbanos, ejes o tramos viarios, manzanas e incluso lienzos de fachadas de las mismas.*

Para ello se regularán, como mínimo, los siguientes parámetros: escala y parcelación, relación orográfica, relación entre plano de fachada y alineación, sección general, perfil y cubiertas, vuelos y su disposición, relación macizo-vano, tipología de huecos, composición, materiales, acabados, ornamento, color e iluminación.

Memoria Justificativa

El planeamiento podrá señalar causas o ámbitos de excepcionalidad en los que las actuaciones no queden sujetas, total o parcialmente, a la presente regulación, condicionando su autorización a la resolución expresa de la Consellería competente en materia de cultura.

k) El Plan contendrá criterios relativos al ornato de edificios, espacios libres y viales en su relación con la escena o paisaje urbano, de modo que garantice y acreciente sus valores y la percepción de los mismos. En lo que respecta a los inmuebles, regulará, con carácter limitativo, el establecimiento o la instalación de accesorios tales como toldos, marquesinas, dispositivos luminosos o cualesquiera otros prominentes o sobrepuestos a su envolvente arquitectónica. Igualmente asegurará la recuperación del aspecto, ornamento y cromatismo característicos de las edificaciones, implantando, para aquellas que carezcan de referentes propios, que sean remodelables o de nueva construcción, la correspondiente carta de color y repertorio de acabados a los que atenerse, y para todas, en general, las prescripciones técnicas que condicionen la iluminación de exteriores.

En lo que respecta a espacios o viales, regulará la reposición o renovación de pavimentos, el ajardinamiento y arbolado, el mobiliario urbano, las señalizaciones, la eliminación de barreras arquitectónicas, el alumbrado y demás elementos ambientales. Asimismo regulará la asignación de uso y ocupación, teniendo particularmente en consideración el mantenimiento de las prácticas rituales o simbólicas tradicionales.

l) El Plan prohibirá la publicidad exterior en cualquiera de sus formatos y soportes de fijación (mástiles, vallas, paneles, carteles, lonas, toldos, etc.) así como aquella que utilice medios acústicos, de proyección o de generación de imágenes, salvo la de actividades cívicas, culturales o eventos festivos que, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado puedan ser autorizables a través del procedimiento que se determine. Mediante una regulación estricta sobre presentación, tamaño y ubicación, podrá excepcionarse de tal prohibición la publicidad que se inserte en mobiliario urbano de titularidad o concesión pública. Las lonas o tejidos protectores de las obras de rehabilitación, reforma o nueva construcción de fachadas serán de aspecto neutro e uniforme, de gramaje que permita la mayor transparencia posible, sin que sean aceptables otras grafías o rotulaciones que las determinadas por las ordenanzas municipales para la identificación legal de las actuaciones, salvo que reproduzcan impresas en ella y a escala real, las fachadas que cubren, en cuyo caso la normativa del Plan podrá permitir la incorporación, de manera discreta y en extensión inferior al 15% de la superficie, de identificaciones o mensajes publicitarios.

No se consideran publicidad a los efectos del presente apartado los indicadores y la rotulación de establecimientos que sean identificativos de las marcas corporativas y de la actividad que en ellos se desarrolle. El Plan establecerá la normativa reguladora que garantice su integración armónica en los edificios y en el paisaje del conjunto.

m) El Plan dispondrá que toda instalación urbana eléctrica, telefónica o de cualquier otra naturaleza se canalice subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas. Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto.

n) El planeamiento analizará la estructuración viaria para articular normativamente la jerarquización y funcionalidad del espacio público en relación con el uso, la accesibilidad, y el estacionamiento de vehículos. Priorizará el uso peatonal, el transporte público y la dotación de estacionamientos para residentes, con el fin de evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado.

o) El Plan establecerá la documentación técnica necesaria que permita evaluar la idoneidad y trascendencia patrimonial de cada intervención. Con este fin, exigirá estudios documentales de carácter

Memoria Justificativa

histórico-artístico, urbano y arquitectónico que, con apoyo gráfico, permitan el análisis comparativo entre la situación de partida y la propuesta.

p) Los Planes preverán instrumentos para lograr un seguimiento documental y una gestión integrada del Conjunto Histórico, y, en todo caso, contemplarán la creación de una Comisión Mixta con representación de la Consellería competente en materia de patrimonio de La Generalitat y del Ayuntamiento en la que se debatirán, de manera puntual y para la mejor consecución de las finalidades perseguidas por la norma, aquellas cuestiones en la que exista un margen de interpretación. En última instancia, en caso de discrepancias interpretativas o de sobrevenir nuevas incidencias patrimoniales no previstas por el plan, resolverá, oído el parecer municipal, la Consellería competente en materia de cultura.

q) La Generalitat promoverá la conservación de los bienes de interés cultural, incluyendo la adopción de medidas para el mantenimiento de las tradiciones y las actividades culturales propias, evitando la pérdida de usos y costumbres que son parte de nuestro patrimonio inmaterial."

3. En los Planes Especiales de Protección y sus modificaciones, referidos a entornos de Monumentos, Jardines Históricos y, en su caso, de Espacios Etnológicos se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Con el fin de proveer la adecuada protección y valoración de estos bienes, el entorno de protección deberá ser delimitado con precisión por el propio Plan

Especial cuando no se hubiese hecho en el momento de la declaración o no se hubiese incorporado posteriormente en procedimiento expreso. Excepcionalmente el planeamiento podrá proponer, por motivos justificados en la mejora tutelar, reajustes del ámbito de protección previamente reconocido. La delimitación así tramitada adquirirá vigencia a todos los efectos a partir de la entrada en vigor del correspondiente planeamiento.

b) La delimitación se ajustará a los siguientes criterios:

b. 1) Para los que se encuentren en ámbitos urbanos:

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

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

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

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

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

b. 2) Para los que se encuentren en ámbitos no urbanos o periurbanos:

En su relación urbana atenderán los mismos criterios expresados anteriormente. En su restante relación territorial, además de los perímetros de presunción arqueológica antes citados, incluirán los ámbitos colindantes, deslindados según referentes geográficos, topográficos, etnológicos y paisajísticos, cuyas componentes naturales y rurales conformen su paisaje consustancial, así como los caminos más próximos desde donde es posible su contemplación.

c) Salvo determinación expresa de la declaración, será también de aplicación para la elaboración de los planes especiales de protección de los monumentos, jardines históricos y, en su caso, espacios

Memoria Justificativa

etnológicos y sus entornos, la regulación arbitrada para conjuntos históricos en el apartado 2 de este artículo, exceptuando lo regulado en los epígrafes b y p del mismo.

d) El Plan establecerá con precisión, en desarrollo de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 35, aquellas intervenciones que por su ámbito de incidencia o por su trascendencia patrimonial requerirán de la previa autorización de la Consellería competente en materia de cultura.

e) Ninguna intervención podrá alterar el carácter arquitectónico y paisajístico de la zona ni perturbar la contemplación del bien. La regulación urbanística procurará además la recuperación de aquellos valores arquitectónicos y paisajísticos acreditados, que se hubiesen visto afectados con anterioridad a la declaración.

f) En todo caso, se arbitrarán las medidas necesarias para la eliminación de elementos, construcciones e instalaciones que no cumplan una función directamente relacionada con el destino o características del bien y supongan un deterioro visual o ambiental de este espacio.

g) En ámbitos rurales, el Plan velará porque el tratamiento de la geomorfología y orografía del terreno resulte acorde con la contextualización histórico-paisajística del bien, prohibiendo cualquier movimiento de tierras que pueda afectar a la caracterización propia del lugar, así como cualquier clase de vertido.

4. Los sitios históricos, las zonas arqueológicas y paleontológicas y los parques culturales se ordenarán asimismo mediante sus correspondientes planes especiales de protección u otros instrumentos de ordenación que cumplan las exigencias establecidas en esta ley."

Valencia, junio de 2.009.

Francisco Taberner Pastor
arquitecto