



## ÍNDICE

---

<b>TITULO PRELIMINAR.- DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>8</b>
<b>CAPITULO 1.....</b>	<b>9</b>
<b>OBJETO, AMBITO, CONTENIDO.....</b>	<b>9</b>
ART. 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	9
ART. 2. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL.....	10
ART. 3. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS .....	10
ART. 4. REGULACIÓN DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS.....	10
<b>CAPITULO 2.....</b>	<b>11</b>
<b>VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.....</b>	<b>11</b>
ART. 5. VIGENCIA .....	11
ART. 6. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN .....	11
ART. 7. PRECISIÓN DE LINDES Y DE PARÁMETROS.....	11
<b>CAPITULO 3.....</b>	<b>13</b>
<b>EFFECTOS.....</b>	<b>13</b>
ART. 8. PUBLICIDAD.....	13
ART. 9. OBLIGATORIEDAD .....	13
ART. 10. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.....	13
<b>CAPITULO 4.....</b>	<b>14</b>
<b>INTERPRETACIÓN Y DESARROLLO.....</b>	<b>14</b>
ART. 11. INTERPRETACIÓN .....	14
ART. 12. RELACIÓN CON NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR .....	14
ART. 13. DESARROLLO DE LAS NORMAS .....	15
<b>TITULO I.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO .....</b>	<b>16</b>
<b>CAPITULO 5.....</b>	<b>17</b>
<b>CALIFICACIÓN: ZONIFICACIÓN Y USOS GLOBALES.....</b>	<b>17</b>
ART. 14. USOS DEL SUELO.....	17
ART. 15. ZONIFICACIÓN Y USOS GLOBALES.....	17

<b>CAPITULO 6.....</b>	<b>19</b>
<b>AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.....</b>	<b>19</b>
ART. 16. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	19
ART. 17. SUELOS URBANOS CON DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO.....	19
<b>CAPITULO 7.....</b>	<b>20</b>
<b>DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.....</b>	<b>20</b>
ART. 18. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO .....	20
ART. 19. COMISIÓN DE PATRIMONIO .....	20
ART. 20. SEGUIMIENTO DOCUMENTAL Y GESTIÓN INTEGRADA DEL CONJUNTO HISTÓRICO .....	20
ART. 21. ESTUDIOS DE DETALLE .....	21
<b>CAPÍTULO 8.....</b>	<b>22</b>
<b>DISPOSICIONES COMUNES.....</b>	<b>22</b>
ART. 22. DEFINICIONES.....	22
ART. 23. DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN .....	22
ART. 24. RELACIÓN ENTRE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS Y LA NORMATIVA SOBRE ACTIVIDADES.....	22
<b>CAPITULO 9.....</b>	<b>24</b>
<b>ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL.....</b>	<b>24</b>
ART. 25. OPERACIONES DE SUSTITUCIÓN .....	24
ART. 26. ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS O PALEONTOLÓGICAS .....	24
ART. 27. PROYECTOS DE CARÁCTER EXCEPCIONAL .....	26
ART. 28. AMBITO VIAL DE SERVICIO .....	27
ART. 29. ANDAMIOS Y GRÚAS.....	27
ART. 30. APARCAMIENTOS: PREVISIÓN Y CONDICIONES DE DISEÑO.....	27
ART. 31. CHIMENEAS – EVACUACIÓN DE HUMOS.....	29
ART. 32. CONDICIONES DE ESTÉTICA Y ACABADO DE LOS EDIFICIOS.....	29
ART. 33. INTERVENCIONES EN LAS EDIFICACIONES UNITARIAS .....	30
ART. 34. CONDICIONES ACÚSTICAS .....	30
ART. 35. CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES.....	31
ART. 36. CONDUCCIONES EN ESPACIOS PÚBLICOS.....	31
ART. 37. CONSTRUCCIONES SOBRE CUBIERTA .....	32
ART. 38. CUBIERTAS.....	33
ART. 39. INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES .....	33
ART. 40. SOBRESALIENTES A CORNISA .....	33
ART. 41. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES .....	33

## NORMAS URBANÍSTICAS

ART. 42.	INSTALACIONES EN LAS FACHADAS .....	34
ART. 43.	MEDIANERAS O TESTEROS .....	35
ART. 44.	OBLIGATORIEDAD DE LA NORMALIZACIÓN DE FINCAS Y LINDEROS .....	35
ART. 45.	PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN.....	36
ART. 46.	PUBLICIDAD EXTERIOR .....	37
ART. 47.	TOLERANCIA DE ALTURAS.....	37
ART. 48.	TOLERANCIA DE PARCELA MÍNIMA .....	37
ART. 49.	VALLADOS EN ZONAS URBANIZADAS .....	37

## TITULO II.- NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO 39

### **CAPITULO 10..... 40**

#### **NORMAS ESPECÍFICAS PARA DOTACIONES ..... 40**

ART. 50.	DEFINICIÓN GENERAL .....	40
ART. 51.	DIVISIÓN EN DOTACIONES PUBLICAS.....	40
ART. 52.	ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO PROPIOS DE LA RED PRIMARIA.....	41
Pertencen a la Reserva Dotacional de la Red Primaria los siguientes suelos: .....		41
ART. 53.	USOS POSIBLES EN LAS DOTACIONES PUBLICAS .....	42

#### **SECCIÓN PRIMERA ..... 43**

##### **NORMAS PARTICULARES PARA LA RED VIARIA..... 43**

ART. 54.	REGULACIÓN DE USOS .....	43
ART. 55.	CARACTERÍSTICAS DEL VIARIO .....	43
ART. 56.	MOBILIARIO URBANO.....	44
ART. 57.	REGISTROS DE INSTALACIONES EN FACHADAS.....	44
ART. 58.	ESTUDIO DE ACCESIBILIDAD Y MATERIALIDAD DEL VIARIO.....	44

#### **SECCIÓN SEGUNDA ..... 45**

##### **NORMAS PARTICULARES PARA LOS EQUIPAMIENTOS ..... 45**

ART. 59.	TIPO DE ORDENACIÓN PARA EQUIPAMIENTOS TIPO ED, RD, TD Y AD.....	45
ART. 60.	PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN TIPOLOGÍA DE BLOQUE EXENTO PARA EQUIPAMIENTOS TIPO ED, RD, TD Y AD.....	45

#### **SECCIÓN TERCERA..... 46**

##### **NORMAS PARTICULARES PARA ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES..... 46**

ART. 61.	DEFINICIÓN .....	46
----------	------------------	----

ART. 62. REGULACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	46
<b>CAPITULO 11.....</b>	<b>48</b>
<b>NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.....</b>	<b>48</b>
ART. 63. DISPOSICIONES COMUNES .....	48
ART. 64. DIVISIÓN EN ZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	48
ART. 65. INTERVENCIONES SOBRE ELEMENTOS NO CATALOGADOS.....	48
ART. 66. DERRIBO SUSTITUTORIO .....	49
ART. 67. OBLIGACIÓN DE REPRODUCCIÓN DE LAS FACHADAS EXISTENTES.....	49
<b>SECCIÓN PRIMERA .....</b>	<b>50</b>
ZONA DE CENTRO HISTÓRICO PROTEGIDO-1 .....	50
(CHP-I) 50	
ART. 68. ÁMBITO .....	50
ART. 69. USOS PORMENORIZADOS Y RESTANTES PARÁMETROS .....	50
ART. 70. PARÁMETROS URBANÍSTICOS .....	51
ART. 71. OTRAS CONDICIONES .....	53
ART. 72. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ESTÉTICA DE LA ZONA CHP-I.....	53
<b>SECCIÓN SEGUNDA .....</b>	<b>58</b>
ZONA DE CENTRO HISTÓRICO PROTEGIDO-2.....	58
(CHP-II) 58	
ART. 73. ÁMBITO .....	58
ART. 74. USOS PORMENORIZADOS Y RESTANTES PARÁMETROS .....	58
ART. 75. PARÁMETROS URBANÍSTICOS .....	59
ART. 76. OTRAS CONDICIONES .....	61
ART. 77. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ESTÉTICA DE LA ZONA CHP-II.....	61
<b>TITULO III.- ZONAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA .....</b>	<b>66</b>
<b>CAPITULO 12.....</b>	<b>67</b>
<b>ZONAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....</b>	<b>67</b>
ART. 78. AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES.....	67
ART. 79. ZONAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	67

<b>TITULO IV.- INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN, USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.....</b>	<b>70</b>
<b>CAPITULO 13.....</b>	<b>71</b>
<b>LICENCIAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES GENERALES.....</b>	<b>71</b>
ART. 80. ACTOS SUJETOS A LICENCIA .....	71
ART. 81. TIPOS DE OBRAS.....	71
ART. 82. RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN.....	75
ART. 83. CONTENIDO DE LA LICENCIA.....	75
ART. 84. NORMAS Y CONDICIONES APLICABLES.....	75
ART. 85. VIGENCIA DE LAS LICENCIAS .....	76
ART. 86. INICIACIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES .....	76
ART. 87. PLAZO DE EJECUCIÓN.....	76
ART. 88. PROCEDIMIENTO.....	77
ART. 89. REQUISITOS DEL PROYECTO TÉCNICO.....	77
ART. 90. DOCUMENTACIÓN EN EL LUGAR DE LA OBRA O INSTALACIÓN.....	78
ART. 91. SEÑALAMIENTO PREVIO DE ALINEACIONES Y RASANTES .....	79
ART. 92. INSPECCIÓN E INFRACCIONES .....	79
ART. 93. ABANDONO O PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS .....	79
ART. 94. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO AL CONCLUIR LAS OBRAS.....	80
ART. 95. COMUNICACIÓN DE LA CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS O INSTALACIONES .....	80
<b>CAPITULO 14.....</b>	<b>81</b>
<b>DEBER DE CONSERVACIÓN, ORDENES DE EJECUCIÓN Y RUINA.....</b>	<b>81</b>
ART. 96. DEBER DE CONSERVACIÓN.....	81
ART. 97. INSPECCIÓN PERIÓDICA DE LAS CONSTRUCCIONES .....	81
ART. 98. ORDENES DE EJECUCIÓN.....	81
ART. 99. URGENCIAS EN LAS ACTUACIONES.....	82
ART. 100. DECLARACIÓN DE RUINA .....	82
<b>CAPITULO 15.....</b>	<b>84</b>
<b>PARCELACIONES.....</b>	<b>84</b>
ART. 101. DEFINICIÓN .....	84
ART. 102. INDIVISIBILIDAD DE PARCELAS .....	84
ART. 103. AGREGACIÓN OBLIGATORIA DE PARCELAS .....	85
<b>CAPITULO 16.....</b>	<b>86</b>
<b>DISCIPLINA URBANÍSTICA.....</b>	<b>86</b>
ART. 104. INSPECCIÓN URBANÍSTICA.....	86

NORMAS URBANÍSTICAS

ART. 105. INFRACCIONES URBANÍSTICAS ..... 86

**TITULO IV.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES ..... 87**

**CAPITULO 17..... 88**

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS..... 88**

D.T. 1ª. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN ..... 88

D.T. 2ª. RESERVA DE APARCAMIENTO ..... 90

**CAPITULO 18..... 91**

**DISPOSICIONES FINALES ..... 91**

D.F. 1: DEROGACIÓN DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR ..... 91

**TITULO PRELIMINAR.- DISPOSICIONES  
GENERALES**



## CAPITULO 1

### OBJETO, AMBITO, CONTENIDO

---

#### ART. 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El instrumento de planeamiento del que las presentes Normas Urbanísticas forman parte constituye el Plan Especial de Protección de la Ciutat Vella y Entorno de San Blai de Burriana, cuya función es regular 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 declarados bienes de interés cultural así como a aquellos que este en su entorno de protección, al amparo de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, así como sus posteriores modificaciones a través de la Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano y la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano; la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y demás legislación urbanística aplicable.

Las disposiciones del Plan Especial de Protección se aplicarán en la totalidad de los espacios grafiados en el plano "O-01 Ámbito del Plan Especial de Protección". Dicho ámbito establece un perímetro mayor al reconocido en la declaración el Conjunto Histórico, aprobado en el Decreto 169/2007, de 28 de septiembre, del Consell. En concreto, la ampliación del ámbito se establece con la incorporación de los siguientes espacios:

- Bienes inmuebles recayentes a la calle Mare de Deu de la Misericordia, hasta el cruce con la calle Santa María Rosa, completando las manzanas numeradas M02, M03 y M04.
- Bienes inmuebles recayentes al tramo central de la calle Colom y la Tanda, completando las manzanas numeradas M24, M25 y M26.
- Bienes inmuebles recayentes al tramo central de las calles de Sant Josep y Sant Miquel, así como el tramo final de la calle Sant Joan de la Creu y el semivial de la calle de l'Encarnació hasta la calle de los Frares, cuyo semivial del tramo final se halla incluido, completando las manzanas numeradas M32, M33, M34 y M36.

**ART. 2. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL**

El presente Plan Especial de Protección de la Ciutat Vella y Entorno de San Blai de Burriana, desarrolla las previsiones contempladas por el Decreto de Declaración de Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de Burriana y el Plan General de Ordenación de Burriana, y a tal efecto, establece las normas de protección y conservación, cataloga razonadamente los edificios susceptibles de protección, determina las obras permitidas en función de cada nivel de protección, señala el ámbito para actuaciones urbanísticas unitarias y establece las condiciones en las que deben desenvolverse.

El contenido normativo del presente Plan se encuentra recogido en:

1. Las Normas Urbanísticas, que incluyen las fichas de planeamiento.
2. Planos de Ordenación del Plan Especial de Protección.
3. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
4. Planos de Ordenación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

El resto de documentos que integren el presente Plan Especial de Protección (memoria informativa, memoria justificativa y planos de información) tendrán carácter informativo.

**ART. 3. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

Como documento anexo a la presente Normativa del Plan Especial se redacta el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos previsto en la LUV y del ROGTU, que contiene la relación de edificios y conjuntos de interés histórico artístico, arquitectónico o ambiental que han de ser objeto de una singular protección, conservación o mejora. La normativa de aplicación para dichos bienes se haya indicada individualizadamente en las fichas de cada elemento protegido.

**ART. 4. REGULACIÓN DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS**

La regulación de los edificios catalogados queda especificada en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que forma parte integrante del presente Plan Especial. El Catálogo incluye normativa de aplicación y fichas pormenorizadas de todos los elementos protegidos con normativa particularizada para cada elemento.

## CAPITULO 2

### VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

---

#### ART. 5. VIGENCIA

De acuerdo con el art. 107 de la LUV, el presente Plan Especial de Protección y las Normas Urbanísticas que lo componen entran en vigor, y son inmediatamente ejecutivos a todos los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa.

Se prolongará su vigencia con carácter indefinido hasta su revisión o por la entrada en vigor de un Planeamiento de rango superior que afecte a su ámbito de aplicación.

#### ART. 6. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

- A. La alteración del contenido del presente Plan Especial de Protección podrá llevarse a cabo mediante la revisión del mismo en su conjunto o mediante la modificación de algunos de los elementos que lo constituyen.
- B. No constituirán modificación del Plan Especial de Protección:
- La precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas normas urbanísticas.
  - La complementación, adaptación o desarrollo de determinaciones realizada mediante plan de reforma interior o estudio de detalle, formulados en desarrollo del Plan Especial de Protección y sin alcance modificativo.
  - La sustitución de los usos dotacionales públicos previstos por el Plan Especial de Protección por otros igualmente dotacionales públicos.

#### ART. 7. PRECISIÓN DE LINDES Y DE PARÁMETROS

- A. Las delimitaciones de sectores, zonas o dotaciones, podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la

presencia de restos arqueológicos, arbolado, vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste.

- B. La referida precisión de lindes deberá cumplir las siguientes condiciones:
- Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.
  - No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por ciento (5%).
  - No disminuirá los niveles de servicio de las vías de circulación.
  - No disminuirá la superficie de dominio público destinada a dotaciones.
- C. Se admite una tolerancia del cinco por ciento (5%), en más o en menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas o dotaciones.

Por lo tanto no tendrán la consideración de modificaciones, las adaptaciones que se realicen como consecuencia de los aspectos anteriormente enumerados.

## **CAPITULO 3**

### **EFFECTOS**

---

#### **ART. 8. PUBLICIDAD**

El presente Plan y los Programas que lo desarrollen, en tramitación o pendientes de aprobación, con sus Normas y Catálogo, serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos y obtener copia de ellos en el Ayuntamiento.

#### **ART. 9. OBLIGATORIEDAD**

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan Especial de Protección e instrumentos de desarrollo aprobados con arreglo al mismo, de modo que cualquier actuación sobre el territorio, de carácter provisional o definitivo, de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las mismas.

Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los Planes u Ordenanzas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

#### **ART. 10. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN**

Se califican como edificios o instalaciones fuera de ordenación, los existentes con anterioridad a la aprobación del Plan Especial de Protección que resulten disconformes con lo dispuesto en el mismo, en los términos previstos en el art. 111 de la LUV. La definición expresa de los supuestos de fuera de ordenación, así como las obras permitidas en ellos, se recoge en las Disposiciones Transitorias de estas Normas Urbanísticas.

## CAPITULO 4

### INTERPRETACIÓN Y DESARROLLO

---

#### ART. 11. INTERPRETACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas reguladoras se interpretarán de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del Plan Especial de Protección, prevaleciendo, en caso de duda, la interpretación más restrictiva del aprovechamiento privado del suelo o más favorable para la protección del patrimonio arquitectónico así como la obtención de dotaciones y espacios públicos.

En caso de interpretación contradictoria de alguna de las determinaciones de este Plan Especial, prevalecerá la interpretación municipal.

#### ART. 12. RELACIÓN CON NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR

En defecto de norma directamente aplicable, regirán, en primer lugar, los principios informantes del Plan General, y subsidiariamente los preceptos de la legislación urbanística vigente y demás normas vigentes en el momento de la entrada en vigor del mismo, o en su caso, aquellas posteriores que las modifiquen o sustituyan.

Las prescripciones y determinaciones objeto del presente Plan General se vinculan con la legislación y reglamentación vigente, cuyas prescripciones se entienden prioritarias, complementarias y subsidiarias a cuanto por omisión no se relacione en aquel, entre las que destacan las siguientes:

- Ley 16/1995, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, en adelante LUV;
- Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano
- Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.
- Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.
- Ley 4/2004, de 30 de junio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, en adelante LOTPP;
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

## NORMAS URBANÍSTICAS

- Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (Decreto 67/2006, de 23.05.06, en adelante ROGTU);
- Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26.4.1999 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en adelante RZCV o Reglamento de Zonas)

### ART. 13. **DESARROLLO DE LAS NORMAS**

El Ayuntamiento podrá en desarrollo de lo establecido en las presentes Normas aprobar Ordenanzas municipales de policía de la edificación o de regulación de actividades, en los términos establecidos en el artículo 42 de la L.U.V. y a través del procedimiento previsto al efecto en la legislación del régimen local.

**TITULO I.- NORMAS GENERALES DE LA  
EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO**



## CAPITULO 5

### CALIFICACIÓN: ZONIFICACIÓN Y USOS GLOBALES

---

#### ART. 14. USOS DEL SUELO

El presente Plan Especial de Protección, a efectos de diferenciar las áreas en las que se divide en territorio para la aplicación de una determinada normativa urbanística que regule la implantación de los diferentes usos del suelo de una manera homogénea, diferencia entre Zonas y Dotaciones.

Las Dotaciones se consideran insertadas desde el punto de vista físico dentro de las Zonas, como parte integrante de su tejido urbanístico o fisionomía de ordenación territorial, no obstante, dada la diferenciación que les imprime su carácter de uso público, se establece una regulación específica más detallada para ellas.

#### ART. 15. ZONIFICACIÓN Y USOS GLOBALES

De acuerdo con lo establecido en el artículo 36 y 49 de la LUV el territorio se divide en zonas diferenciadas por su uso global o dominante, entendiendo por tal, el mayoritario o el que defina su función urbana en relación con el conjunto del territorio. Para cada una de ellas se establecen las zonas de ordenación compatibles.

Ateniéndonos a la nomenclatura del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, para los suelos urbanos, la zonificación del territorio se estructura en las siguiente ZONA PRIMARIA:

**Zonas de uso global Residencial:** Comprende las zonas de ordenación urbanística cuyo uso dominante es el residencial, incluyendo la delimitación del núcleo histórico de acuerdo con el art. 49.2 de la LUV, con el siguiente detalle:

##### ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO:

Uso global: Residencial, alta densidad.

Tipos básicos de edificación: Vivienda entre medianeras en sistema de ordenación por alineación de calle, con tipología edificatoria de manzana compacta o manzana cerrada.

## NORMAS URBANÍSTICAS

Zonas de ordenación compatibles: Residencial manzana compacta o manzana cerrada, con determinaciones estéticas específicas.

### ZONAS PROTECCIÓN B.I.C:

Uso global: Residencial, alta densidad.

Tipos básicos de edificación: Vivienda entre medianeras en sistema de ordenación por alineación de calle, con tipología edificatoria de manzana compacta o manzana cerrada.

Zonas de ordenación compatibles: Residencial manzana compacta o manzana cerrada, con determinaciones estéticas específicas.

## CAPITULO 6

### AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

---

#### ART. 16. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

El método escogido para establecer las áreas de reparto en suelo urbano se acoge al art. 55.2.c de la LUV, de tal modo que la delimitación de las mismas se presume implícitamente efectuada por aplicación directa de las reglas que establece este artículo, quedando los aprovechamientos tipo directamente determinados por ley.

Esto supone que las áreas de reparto son uniparcelarias, es decir, que cada solar o cada parcela de destino privado junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización integrará un área de reparto. Cuando la citada urbanización fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda a cada unos de ellos, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

En estas áreas de reparto, el aprovechamiento urbanístico subjetivo –o aprovechamiento susceptible de apropiación- coincide con el aprovechamiento tipo, que en este caso por tratarse de áreas de reparto uniparcelarias coincide con el aprovechamiento objetivo que derive de la regulación de las distintas ordenanzas.

#### ART. 17. SUELOS URBANOS CON DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO

Los suelos urbanos con destino dotacional público, no comprendidos en el apartado anterior, y a efectos de su obtención o gestión, mediante mecanismos como la expropiación, transferencia de aprovechamiento urbanístico o reparcelación, se considerarán como una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo será el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos referidos al uso predominante del polígono fiscal en el que resulten incluidos. Tal y como indica el art. 55.2.d) de la LUV.

## **CAPITULO 7**

### **DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

---

#### **ART. 18. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

El desarrollo del Plan Especial de Protección mediante instrumentos de planeamiento y de ejecución, el contenido y determinaciones de los mismos, y el procedimiento para su formulación, elaboración y aprobación, se regirá por lo dispuesto en la normativa urbanística vigente y en las presentes normas urbanísticas. Para el desarrollo de las determinaciones previstas en el Plan Especial en suelo urbano se podrán redactar Estudios de Detalle

#### **ART. 19. COMISIÓN DE PATRIMONIO**

Se creará una Comisión Mixta de patrimonio que estará constituida por representantes del ayuntamiento y con representación de la Consellería competente en materia de Patrimonio en la que se debatirán, de manera puntual y para la mejor consecución de las finalidades perseguidas por el Plan Especial, aquellas cuestiones en las 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.

#### **ART. 20. SEGUIMIENTO DOCUMENTAL Y GESTIÓN INTEGRADA DEL CONJUNTO HISTÓRICO**

Se creará o reconvertirá una oficina o departamento de La Ciutat Vella cuyo cometido será llevar a cabo un seguimiento documental y una gestión integrada del conjunto histórico. En ella estarán disponibles, los datos obtenidos a través de la recopilación de la documentación que se establece como necesaria para la obtención de licencia de los edificios del Conjunto Histórico, así como los datos procedentes de las actuaciones arqueológicas. Se gestionará e informará a los ciudadanos sobre las ayudas para las intervenciones en el conjunto. Se dispondrá de datos, especificaciones y criterios para poner en práctica las prescripciones establecidas por el Plan, en cuanto a conceptos, intervenciones, materiales, técnicas, oficios, etc.

**ART. 21. ESTUDIOS DE DETALLE**

En orden a lo dispuesto en el art. 79 de la LUV, el Plan Especial prevé la actuación urbanística mediante Estudios de Detalle en todo el ámbito del Plan Especial con las siguientes excepciones:

- a) No se permitirá el retranqueo de la alineación con respecto a la alineación de vial reflejada en el Plan.
- b) En ningún caso se permitirá aumentar la altura máxima regulada, aun manteniendo el volumen edificado previsto.

## **CAPÍTULO 8**

### **DISPOSICIONES COMUNES**

---

#### **ART. 22. DEFINICIONES**

Salvo que las normas urbanísticas establezcan lo contrario, resultan de aplicación al presente Plan Especial de Protección las definiciones que figuran en el título segundo del Reglamento de Zonas.

Las Normas expresadas en el presente Título, tienen por objeto la regulación de la edificación en base a los parámetros propios de cada sistema de ordenación definiendo el significado de los mismos y las relaciones que hay entre ellos, así como los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación.

Las normas o determinaciones de valor de algunos parámetros que se expresan en el presente Título, no serán de aplicación en aquellos casos en que la norma específica de cada zona contenga determinaciones distintas referentes a los mismos parámetros.

#### **ART. 23. DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN**

Conforme al artículo 17 del Decreto 81/2006 de 9 de junio que establece que la aprobación definitiva de un Plan Especial, adaptado a la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano, de protección de entornos de monumentos declarados Bien de Interés Cultural lleva implícita la declaración de forma automática de área de rehabilitación, con el régimen de ayudas pertinente.

Según lo indicado, el ámbito definido como Conjunto Histórico de la Ciutat Vella y Entorno de San Blai de Burriana por el presente Plan Especial, tendrá la consideración de Área de Rehabilitación, a los efectos de aplicación de régimen de ayudas para las intervenciones a que haya lugar.

#### **ART. 24. RELACIÓN ENTRE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS Y LA NORMATIVA SOBRE ACTIVIDADES**

a) En las presentes Normas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 3/1.989 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana (DOGV nº 1.057 de 4 de Mayo de 1.989), así como al

## NORMAS URBANÍSTICAS

Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1.990 (DOGV nº 1.288 de 20 de Abril de 1.990) ó normas que lo sustituyan. Igualmente serán de aplicación la normativa sobre actividades inocuas.

b) Para cada categoría de uso del presente Plan Especial de Protección se señala el grado correspondiente, de 1 a 5, estableciéndose las oportunas equivalencias con el Nomenclátor (Anexo I del citado Decreto). La interpretación de los grados se realizará de acuerdo con lo establecido en el Anexo II de dicho Decreto.

c) Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse en edificios en que existe o pueda existir uso residencial se admiten, exclusivamente, y como máximo con los siguientes grados:

- Molestas: grados 1 y 2
- Nocivas e insalubres: grados 1 y 2
- Peligrosas: grado 1

d) Las actividades, sea cual sea su tipo, cuando se implanten en edificios de uso exclusivo, se admiten como máximo con los siguientes grados:

- Molestas: grados 1, 2 y 3
- Nocivas e insalubres: grados 1 y 2
- Peligrosas: grados 1 y 2

Lo establecido en los anteriores apartados debe entenderse sin perjuicio de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, etc.) que se imponen en las presentes normas.

## CAPITULO 9

### ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

---

#### ART. 25. OPERACIONES DE SUSTITUCIÓN

En general, tal y como expresa el art. 49.2 de la LUV, no se permitirá la sustitución indiscriminada de edificios. Se fomentará la conservación, implantación, reforma o renovación antes que la sustitución. En caso de ser necesaria la sustitución de la edificación, será necesario un estudio previo al momento de petición de la licencia, suscrito por técnico, en que se justifique este extremo. Para la petición oficial de la licencia será necesario adjuntar el informe positivo de necesidad de sustitución emitido por la Oficina Técnica Municipal.

#### ART. 26. ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS O PALEONTOLÓGICAS

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 4/98, de 11 de junio de la G.V., de Patrimonio Cultural Valenciano, y en concreto las disposiciones de la misma que se citan a continuación:

*Artículo 62. Actuaciones arqueológicas o paleontológicas previas a la ejecución de obras*

1. Para la realización de obras, públicas o privadas, en inmuebles comprendidos en zonas o áreas de protección arqueológicas o paleontológicas, así como, en general, en todos aquellos en los que se conozca o presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos de interés relevante, el promotor de las obras deberá aportar al correspondiente expediente un estudio previo sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en los restos de esta naturaleza, suscrito por un técnico competente. Las actuaciones precisas para la elaboración de dicho estudio serán autorizadas por la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, que establecerá los criterios a los que se ha de ajustar la actuación, y se supervisarán por un arqueólogo o paleontólogo designado por la propia Consellería.

2. El Ayuntamiento competente para otorgar la licencia o, en su caso, la entidad pública responsable de la obra remitirá un ejemplar del estudio mencionado en el apartado anterior a la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, que, a la vista del mismo, determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica, a cargo del promotor de las obras, a la que será de aplicación lo dispuesto en los artículos 60 y 64 de esta Ley (LPCV). Una vez realizada la intervención, la Consellería determinará las condiciones a que deba ajustarse la obra a realizar. Esta intervención será supervisada en los mismos términos establecidos en el artículo 62.1 de la LPCV.



3. Los Ayuntamientos no concederán licencia para actuaciones urbanísticas en los terrenos y edificaciones mencionados en el apartado primero de este artículo sin que previamente se haya aportado el estudio arqueológico o paleontológico previsto en el mismo apartado y, en su caso, se haya realizado la actuación a que hace referencia el apartado segundo.

4. Todo acto de edificación y uso del suelo realizado contraviniendo lo dispuesto en este artículo se considerará ilegal y le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 37 de esta Ley de LPCV.

*Artículo 63. Actuaciones arqueológicas o paleontológicas en obras ya iniciadas*

1. Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en zonas o áreas de protección arqueológicas o paleontológicas aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65 de la LPCV, cuyo régimen se aplicará íntegramente.

2. Tratándose de bienes muebles, la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, en el plazo de diez días desde que tuviera conocimiento del hallazgo, podrá acordar la continuación de las obras, con la intervención y vigilancia de los servicios competentes, estableciendo el plan de trabajo al que en adelante hayan de ajustarse. O bien, cuando lo considere necesario para la protección del patrimonio arqueológico o paleontológico y, en todo caso, cuando el hallazgo se refiera a restos arqueológicos de construcciones históricas o artísticas o a restos y vestigios fósiles de vertebrados, prorrogará la suspensión de las obras y determinará las actuaciones arqueológicas o paleontológicas que hubieran de realizarse. En cualquier caso dará cuenta de su resolución al Ayuntamiento correspondiente. La suspensión no podrá durar más del tiempo imprescindible para la realización de las mencionadas actuaciones. Serán de aplicación las normas generales sobre responsabilidad de las Administraciones Públicas para la indemnización, en su caso, de los perjuicios que la prórroga de las suspensión pudiera ocasionar. Será de aplicación al producto de dichas actuaciones lo dispuesto en el artículo 64.

*Artículo 65. Hallazgos casuales*

1. Son asimismo bienes de dominio público de la Generalitat los objetos y restos materiales que posean los valores propios del patrimonio cultural, así como los restos y vestigios fósiles de vertebrados, cuando sean producto de hallazgos casuales y no conste su legítima pertenencia.

2. A los efectos de esta Ley se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de los bienes a que se refiere el apartado anterior cuando se produzcan por azar o como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole, hechas en lugares donde no pudiera presumirse la existencia de aquellos bienes.

3. El descubridor deberá, en el plazo de cuarenta y ocho horas, comunicar el hallazgo y entregar los objetos hallados a la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia o al Ayuntamiento en cuyo término municipal se haya producido éste, quien a su vez dará cuenta del hallazgo a la Consellería dentro de los dos días hábiles siguientes.

*Artículo 66. Áreas de reserva arqueológica*

La Consellería de Cultura, Educación y Ciencia podrá establecer en los yacimientos declarados Zonas Arqueológicas áreas de reserva arqueológica, entendiéndose por tales aquellas partes de los yacimientos en que se considere conveniente, de acuerdo a criterios científicos, prohibir las intervenciones actuales a fin de reservar su estudio para épocas futuras. El establecimiento de áreas de reserva arqueológica se hará constar en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

Previo a la petición de licencia municipal de obra, el promotor de la actuación deberá aportar un estudio previo del proyecto de edificación reflejando la formalización y materialidad de la fachada, el sistema constructivo previsto así como la implantación de la cimentación sobre el terreno. Tanto el arquitecto como el arqueólogo municipal emitirán sendos informes, los cuales formarán parte de la documentación necesaria para obtener la licencia municipal de obras.

El Ayuntamiento desarrollará el presente artículo, así como todos los aspectos relacionados con el procedimiento de concesión de licencias, mediante la redacción y aprobación de la correspondiente Ordenanza Municipal de Concesión de Licencias de Obras.

**ART. 27. PROYECTOS DE CARÁCTER EXCEPCIONAL**

Cuando el proyecto de edificación fuera una muestra arquitectónica de especial importancia, se tendrá en cuenta como único criterio para su aprobación, y con exclusión total o parcial de las condiciones estéticas a que se refiere el presente capítulo, su armonización estética y ambiental con las edificaciones próximas y con el contexto general en el que se encuentra.

Para la admisión de estos proyectos será necesaria la redacción de un estudio donde se cuantifique el impacto del nuevo edificio en relación con los criterios generales de esta normativa y del plan especial. Además, será preceptivo y vinculante el informe favorable de la Dirección General de Patrimonio de la Consellería de Cultura de la Generalitat Valenciana.

**ART. 28. AMBITO VIAL DE SERVICIO**

El ámbito de vial de servicio de las parcelas privadas de suelo urbano está formado por todo el suelo dotacional viario, aparcamiento o espacios libres, situado en una banda paralela a las alineaciones con una anchura igual a la mitad de la del vial. Los límites laterales del ámbito vial están definidos por dos líneas perpendiculares a la alineación en los vértices exteriores de la parcela. En el caso de parcelas en esquina el límite del ámbito de vial se definirá por el encuentro de la prolongación de las bandas respectivas. En el caso de viales de borde, con parcelas edificables en una sola fachada, el ámbito vial incluirá toda la anchura de la calle.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las extensiones que se deban asumir con objeto de conectar adecuadamente las infraestructuras con la urbanización consolidada del entorno.

**ART. 29. ANDAMIOS Y GRÚAS**

La instalación de andamios está sujeta a licencia municipal, que podrá integrarse dentro de la solicitud de licencia de obras a que corresponden, siempre y cuando se aporte la documentación completa específica de estas instalaciones junto con la del resto del proyecto.

La instalación de grúas requiere licencia especial municipal. Podrá exigirse la presentación de la póliza de seguro de la instalación de grúa o maquinaria de construcción que garanticen los riesgos que pueda ocasionar a la vía pública y bienes públicos o privados.

Para la instalación de andamios y grúas se tomarán todas las precauciones que sean necesarias para cumplir las condiciones de seguridad de acuerdo con la normativa sectorial, y adoptándose las soluciones que menos molestias ocasionen para el tránsito de peatones por la acera, a cuyo efecto se aportarán los planos descriptivos de su ubicación para su autorización por el Ayuntamiento. No se permitirán catas en el pavimento para sujetar los pies derechos de estas instalaciones.

**ART. 30. APARCAMIENTOS: PREVISIÓN Y CONDICIONES DE DISEÑO**

Sin perjuicio del cumplimiento de las HD-91 u otra normativa específica cuando sea de aplicación, se cumplirán las siguientes condiciones de diseño:

- En los garajes que alberguen hasta 6 vehículos como máximo, las rampas de acceso de vehículos a sótanos o semisótanos tendrán un rellano en el acceso con una pendiente máxima del 6% en los dos primeros metros desde la línea de fachada. A partir de este punto la rampa que se efectúe tendrá una pendiente máxima del 20%.
- En los aparcamientos de más de 6 vehículos se cumplirán en su integridad las condiciones de diseño de los aparcamientos reflejadas en las HD-91.
- En todo caso, el sistema de apertura de las puertas de garajes será de tal manera que no invada en su movimiento en ningún caso la vía pública.

La reserva de aparcamientos en edificaciones de nueva planta podrá situarse en parcela distinta a la que se proyecta edificar, siempre que el acceso al aparcamiento desde la vía pública se sitúe a una distancia menor de 50 metros de las alineaciones oficiales exteriores de manzana donde se emplaza la edificación; todo ello sin perjuicio de posibles desafectaciones ulteriores de las superficies destinadas inicialmente a tales usos, previas las afecciones de otras superficies en las condiciones enumeradas.

Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

- a) En edificios de viviendas:
  - a. En el suelo urbano con uso dominante residencial, solo resultará obligatorio en promociones de más de seis viviendas, donde habrá de reservarse una plaza por vivienda.
- b) Respecto del uso terciario, de espectáculos, actividades recreativas y similares:
  - a. Hasta 500 m<sup>2</sup> de superficie útil de venta o de atención al público: no se exige reserva de aparcamiento.
  - b. A partir de 500 m<sup>2</sup> de superficie útil de venta o de atención al público: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción; o una plaza por cada 10 usuarios.

No obstante, se podrá eximir total o parcialmente de las anteriores prescripciones, cuando el cumplimiento de las mismas entre en colisión con la protección arquitectónica de la edificación.

Además, será preceptivo el cumplimiento de los condicionantes que en su caso se impusiesen en la tramitación de la licencia de actividad por el Ayuntamiento, en consideración de las características singulares de funcionamiento de una actividad calificada.

A efectos de asignación de la superficie de aparcamiento proporcional a las plazas, se considera una superficie de 20 m<sup>2</sup> construidos por plaza, que incluye ésta más la parte proporcional de accesos, rampas, etc.

#### ART. 31. CHIMENEAS – EVACUACIÓN DE HUMOS

1. En ningún edificio se permitirá instalar la *salida libre* de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio, pero queda expresamente prohibida la colocación de éstos por la fachada.
3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a **metro y medio** por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de **6 metros**.
5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

#### ART. 32. CONDICIONES DE ESTÉTICA Y ACABADO DE LOS EDIFICIOS

Los edificios se realizarán según las determinaciones del proyecto, redactado por técnico competente, al que se hubiera dado licencia; en todo caso los acabados exteriores se realizarán con materiales propios de fachada, estableciéndose como mínimo que los paramentos queden enfoscados y pintados o se les dé tratamiento equivalente. No se permitirán las edificaciones inacabadas exteriormente.

La composición estética de las edificaciones permitidas deberá estar acorde con el entorno donde se ubique. A estos efectos deberán ser escogidos la naturaleza y forma de los materiales de la fachada.

Especialmente, las fachadas de los edificios que tengan que construirse o modificarse en el entorno de las edificaciones incluidas en el Catálogo, se adecuarán a las de los edificios preexistentes.

Se mantendrán así mismo todas las visuales y perspectivas de interés de los espacios urbanos, evitando su ocultación o desaparición.

#### **ART. 33. INTERVENCIONES EN LAS EDIFICACIONES UNITARIAS**

Para que sea permitida una obra consistente en cualquier modificación de la fachada, en edificios de viviendas con varios copropietarios, en régimen de propiedad horizontal, o en viviendas adosadas con diseño unitario, será necesario que dicha modificación vaya precedida de un estudio global que garantice la coherencia del conjunto, y en el caso de régimen de propiedad horizontal, se podrá solicitar por el Ayuntamiento el acuerdo de la comunidad de copropietarios correspondiente.

Se prohíben las reformas aisladas en la porción de fachada correspondiente a cada piso, y bajo ningún concepto se autorizarán si no responden a un plan de conjunto de fachada, exceptuándose únicamente en planta baja a efectos comerciales.

No obstante el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la licencia de cualquier obra, actividad o instalación que a tenor de lo dispuesto en estas Normas no se integre adecuadamente en el ambiente en que se ubique y resulte antiestética para la ciudad.

#### **ART. 34. CONDICIONES ACÚSTICAS**

Los usos permitidos cumplirán como condición general un acondicionamiento acústico que impida la propagación y transmisión de ruidos al ambiente exterior o al interior de los locales colindantes, de manera que dicho ambiente exterior o interior de locales colindantes, no se podrán superar los niveles sonoros que, en función del uso dominante que para cada una de las zonas determina la *Ley 7/2002, de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de "Protección contra la contaminación acústica"*.

**ART. 35. CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES**

Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones que rigen en la materia, todas las actividades que se desarrollen están sometidas a las siguientes limitaciones:

- a. Que el nivel sonoro máximo producido por los diferentes usos que se establezcan cumpla las limitaciones del artículo anterior.
- b. Que no se produzcan vibraciones molestas. En este sentido los motores y maquinaria que produzca vibraciones se situarán como mínimo a 1 m. de las medianeras de cada parcela y su instalación se efectuará acoplado los elementos antivibratorios adecuados, cuya idoneidad deberá plenamente justificarse en los correspondientes proyectos. Si la maquinaria fuera compresores, bombas de pistón, troqueles, instalaciones de calefacción y refrigeración o similares, la corporación municipal velará para que se acredite la adopción de medidas adecuadas en cada caso concreto para evitar que se produzcan molestias.
- c. Que no existan riesgos de incendio o explosión.
- d. Que no se produzcan malos olores.
- e. Que los vertidos sean susceptibles de depuración con una simple instalación biológica, cumpliéndose las condiciones de vertido que se establecen en las presentes Normas Urbanísticas.
- f. Que los locales no residenciales dispongan de aseos y condiciones de salubridad oportunas.
- g. Que se dispongan de medidas correctoras precisas estimadas por los técnicos municipales y que previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad sean revisadas por los mismos.
- h. La potencia instalada en electromotores y elementos de producción no superará los **20 CV** totales.

**ART. 36. CONDUCCIONES EN ESPACIOS PÚBLICOS**

Las conducciones de instalaciones de las distintas instalaciones por espacios públicos deberán cumplir cuanto esté establecido en la normativa específica así como a las condiciones que previo informe técnico dispusiera el Ayuntamiento.

En cuanto a las instalaciones de energía eléctrica, los nuevos trazados o extensión de éstos que se hagan por la compañía suministradora serán enterrados, salvo manifiesta imposibilidad. En caso de existencia de cableado aéreo, queda prohibido que quede visto por las fachadas de los edificios, debiéndose disponer al efecto elementos pasacables integrados en cornisas o canaletas empotradas pintadas del color de la fachada, que disimulen o integren la existencia de éstos en la misma. Especialmente en los edificios catalogados, el Ayuntamiento podrá instar tanto a la compañía suministradora como a los propietarios a que adecuen éstos a esta normativa en cumplimiento del deber de conservación para conseguir el adecuado ornato público.

#### ART. 37. **CONSTRUCCIONES SOBRE CUBIERTA**

Los elementos salientes sobre la cubierta, tal como chimeneas, cajas de escalera, instalaciones, deberán situarse retranqueados de la alineación del vial, de manera que sean lo menos visibles posibles desde el espacio público, a cuyos efectos cumplirán las siguientes prescripciones.

No se permitirán construcciones sobre la cubierta del edificio, salvo las necesarias para la ubicación de elementos técnicos de instalaciones, así como otros elementos auxiliares como cajas de escalera o casetones de ascensores, que tendrán las dimensiones estrictamente necesarias para su fin. La altura y separación respecto de la línea de fachada de dichos elementos permitidos será tal que no supere un plano cuyo vértice sea la línea de encuentro de la fachada con la cara superior del último forjado, y su inclinación sea 45° respecto de éste último. Cuando la cubierta de las edificaciones auxiliares se resuelva con terraza plana, los elementos construidos sobre la misma no podrán superar el 25 % de su superficie, y serán siempre elementos de uso ocasional, secundario y de servicio o instalaciones, no pudiendo integrar piezas habitables de las viviendas, ni estar comunicados directamente con la misma a través de espacios de doble altura o hueco de la escalera.

Cuando la cubierta del edificio sea mediante tejado inclinado, el volumen situado entre la misma y el último forjado plano tendrá la única misión de cámara de cubierta, no pudiendo tener ventanas al exterior si está situada sobre el forjado superior de una tercera planta. De manera excepcional podrá albergar todos los elementos constructivos de las instalaciones anteriormente mencionadas, y en especial las cajas de escalera, que deberán tener la dimensión estricta para su fin.



En las terrazas superiores pisables, o elementos de acceso a las mismas, tales como escaleras, será obligatoria la construcción de un antepecho de 1,80 metros como mínimo en el linde entre las propiedades, para la protección de las vistas.

**ART. 38. CUBIERTAS**

La pendiente de las cubiertas inclinadas estará comprendida entre un máximo del 40% y un mínimo del 30%. Estas serán de pendiente continua, desde la cumbrera hasta su finalización en el remate de cornisa. Así mismo, queda expresamente prohibido las perforaciones de ningún tipo en la cubierta, sea para formalización de terrazas o de ventanas enrasadas en el plano de la cubierta.

Queda expresamente prohibido en cubiertas, la colocación de fibrocemento y chapa galvanizada sin ningún acabado, así como cualquier otro elemento con características inacabadas o de aspecto degradado.

**ART. 39. INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES**

La disposición de las instalaciones de captación de energía solar se realizará de modo que no afecte a la visión general de la edificación, disponiéndose preferentemente en las edificaciones auxiliares, o como mínimo a una distancia superior a 12 metros de la alineación exterior de fachada.

**ART. 40. SOBRESALIENTES A CORNISA**

No se permitirán elementos sobresalientes a cornisa adosados a fachada, excepto las barandillas o antepechos con un máximo de 1,20 metros de altura.

**ART. 41. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES**

1. Todos los edificios tendrán red interior separativa de saneamiento para evacuación de aguas residuales y pluviales que verterá a la red de alcantarillado.
2. Para la recogida de aguas pluviales, las cubiertas irán provistas de canalones o sumideros que se conectarán a las bajantes, y de ahí a las atarjeas que las conduzcan a la red de alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas, de manera que no viertan directamente sobre las aceras. El vertido libre

se podrá hacer sobre la propia parcela cuando se trate de edificaciones con patios interiores libres.

3. Queda prohibido que, en las nuevas construcciones, las bajantes discurran vistas por el tramo de planta baja de las fachadas que limiten con espacio público, estrechando el mismo, de manera que en este último caso deberán quedar empotradas u ocultas al menos en el tramo de la planta baja del edificio.
4. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

#### **ART. 42. INSTALACIONES EN LAS FACHADAS**

1. Ninguna instalación de telecomunicación podrá situarse en las fachadas del edificio, recayentes a vial o espacio público.
2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, extractores, etc., podrá sobresalir más de 15 cm. de la fachada, ni perjudicar la estética de la misma. Queda expresamente prohibida la colocación de las unidades externas de aire acondicionado suspendidas en las fachadas del edificio recayentes a vial o espacio público. Estas, en su caso, deberán disponerse depositadas en los balcones o miradores, de manera que sean lo menos visibles desde la vía pública, o se colocaran en interior de la edificación, integrando su rejilla de ventilación con la carpintería existente o realizando hueco expreso nuevo o ampliación de existentes, tratando de integrarse y no alterar la composición de la fachada. Para estas soluciones será necesaria la supervisión y aprobación estética por parte de la Oficina Técnica municipal.
3. Los equipos acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera, ni producirán goteo sobre la vía pública.
4. No se admitirán nuevos tendidos de instalaciones vistos o grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapeados en fachada, se preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, canaletas, etc...) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los

mismos. No obstante y en función de insalvables dificultades técnicas podrá regularse algunas excepciones mediante Ordenanzas municipales específicas.

5. La colocación de toldos en fachada está sujeta a licencia municipal. La parte más baja de estos, en cualquier de sus elementos o posiciones, estará como mínimo a 2'20 metros sobre la acera, y no podrán sobresalir respecto de la fachada más que la regulación establecida en las presentes Normas para los voladizos de la zona respectiva.
6. Las cajas de los buzones no sobresaldrán respecto del plano de la fachada más de 5 centímetros, debiéndose colocar preferentemente en las jambas de los huecos de las fachadas antes que sobre el plano principal de la fachada.

#### **ART. 43. MEDIANERAS O TESTEROS**

1. Las medianeras o testers serán tratadas como fachadas, lo que supone, como mínimo que los paramentos queden enfoscados y pintados o con tratamiento equivalente.
2. No se admite que cualquier obra, de reforma o nueva planta pueda ocasionar que queden al descubierto. En este caso los paramentos de las medianeras que queden vistos o exentos deberán quedar, como mínimo, enfoscados y pintados, por parte del promotor de las obras que la dejen al descubierto.
3. Las medianeras formarán obligatoriamente, un ángulo con las fachadas superior a 60º pudiendo el Ayuntamiento imponer la reparcelación cuando no haya avenencia entre los propietarios para su regularización.

#### **ART. 44. OBLIGATORIEDAD DE LA NORMALIZACIÓN DE FINCAS Y LINDEROS**

1. La normalización de fincas tiene por objeto adecuar la configuración de las parcelas a la configuración impuesta para el área de ordenanza donde se ubican.
2. En suelos consolidados o en los que ha de actuarse mediante actuaciones aisladas, el Ayuntamiento podrá imponer la normalización de fincas para conseguir que su configuración se adapte a las dimensiones y características geométricas preceptuadas en cada área de ordenanza por el plan.

3. No se impondrá la normalización de fincas en los casos de manifiesta imposibilidad, por estar las parcelas en terrenos completamente consolidados por la edificación o cuando puedan producir perjuicios a terceros colindantes.

#### ART. 45. **PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN**

Conforme a la definición del RZOU, los patios de luces y ventilación, son los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan la adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

Las dimensiones mínimas serán las establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas de la Comunidad Valenciana, HD-91 y el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, de la G.V., Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa posterior de aplicación en materia de viviendas que las sustituyan.

En los casos especiales de elevación de plantas sobre edificios ya existentes, si los patios del edificio que se quiere ampliar no cumplen la normativa anterior, no hará falta modificarlos en las plantas existentes, pero en las que se amplíen se exigirá que su superficie y dimensiones se ajusten a lo establecido.

Los huecos de luz y ventilación recayentes a terrazas o solanas cubiertas y abiertas por su fachada, se considerarán como luces directas a todos los efectos, sin limitación alguna de distancia a la fachada.

Los patios de luces podrán cerrarse en planta baja, siempre que no se cause perjuicio a las condiciones de habitabilidad exigibles e independientemente del deber de cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal en su caso. En cualquier caso deberán ser accesibles para limpieza y conservación, y tener resuelta adecuadamente la recogida y evacuación de aguas pluviales.

##### Patio mancomunado

Podrán mancomunarse los patios interiores o de parcela, ya existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan, siempre que dicho acto quede reflejado en escritura notarial, registrada en el Registro de la Propiedad, tras haber sido aprobada la propuesta de mancomunidad por el correspondiente órgano de gobierno de la Corporación. Deberán cumplir la normativa aplicable así como las servidumbres de luces y vistas del Código Civil.

**ART. 46. PUBLICIDAD EXTERIOR**

En general la colocación de publicidad exterior estará sujeta a previa licencia municipal. Las normas que regirán en las distintas zonas serán las siguientes:

- a) En edificios sometidos a protección integral y su entorno inmediato, las señalizaciones de todo tipo se limitarán a las indispensables para la regulación del tráfico y la información turística, histórica o funcional del edificio, prohibiéndose expresamente cualquier otro supuesto.
- b) En edificios sometidos a protección parcial o ambiental así como en la zona de núcleo histórico (NUH) y Entornos BIC, será de aplicación la normativa específica sobre rótulos que se contiene en las presentes Normas para esta zona.

**ART. 47. TOLERANCIA DE ALTURAS**

Tolerancia en menos

Se admitirá construir (como diferencia máxima) una planta menos con respecto a las máximas autorizadas, siempre que los testeros de los edificios colindantes sean tratados como fachadas, lo que supone, como mínimo que los paramentos queden enfoscados y pintados o con tratamiento equivalente, y a cuenta del que deje al descubierto dichos cerramientos, siendo por tanto por cuenta del que construyese con dicha altura de menos, si el edificio colindante donde se sitúa el testero fuera preexistente.

**ART. 48. TOLERANCIA DE PARCELA MÍNIMA**

Los parámetros de parcela mínima se podrán excepcionar cuando las parcelas colindantes se encuentren ya edificadas y la parcela edificable entre ellas no ofrezca problemas sanitarios o funcionales para su destino a vivienda.

**ART. 49. VALLADOS EN ZONAS URBANIZADAS**

1. El vallado es obligatorio en todos los solares que no estén edificados, hasta una altura mínima de dos metros desde el nivel de la acera, debiendo dejar el paramento exterior en condiciones adecuadas de terminación.

## NORMAS URBANÍSTICAS

2. Condiciones estéticas o de acabado: El acabado de los vallados cumplirá las mismas condiciones estéticas que las exigidas para cada zona a los paramentos de las fachadas.

**TITULO II.- NORMAS PARTICULARES DE  
LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO**

## CAPITULO 10

### NORMAS ESPECÍFICAS PARA DOTACIONES

---

#### ART. 50. DEFINICIÓN GENERAL

1. Este título establece el régimen específico de las dotaciones públicas, tanto de la red primaria como secundaria del presente Plan Especial.
2. Las Dotaciones se consideran insertadas desde el punto de vista físico dentro de las Zonas, como parte integrante de su tejido urbanístico o fisionomía de ordenación territorial, no obstante, dada la diferenciación que les imprime su carácter de uso público, se establece una regulación específica más detallada para ellas.

#### ART. 51. DIVISIÓN EN DOTACIONES PUBLICAS

Adoptando la clasificación general y funcional que establece el art. 126 del ROGTU, las dotaciones públicas se califican según el uso al que se destinan, en los siguientes tipos:

RV-AV	<u>Red Viaria:</u> RV Viario de tránsito AV Aparcamiento
EQ	<u>Equipamiento:</u> ED Educativo-Cultural RD Recreativo-Deportivo TD Asistencial ID Infraestructura-Servicio urbano AD Administrativo-Institucional DR Dotacional-Residencial DM Dotacional múltiple
ZV	<u>Zonas Verdes:</u> AL Área de Juego JL Jardines QL Parques NL Parques Naturales



## NORMAS URBANÍSTICAS

De conformidad con lo establecido en el art. 126 del ROGTU, las anteriores dotaciones se identificarán mediante las siglas expresadas precediéndolas con la letra "P" si es dotación de la Red Primaria o con la letra "S" si es de la Secundaria.

### ART. 52. ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO PROPIOS DE LA RED PRIMARIA

Pertencen a la Reserva Dotacional de la Red Primaria los siguientes suelos:

<i>Equipamientos de la Red Primaria</i>		<i>*-Equipamiento privado</i>
PAD -01*	Iglesia del Salvador	
PAD -02	Ayuntamiento	
PAD -03*	Iglesia de San Blas	
PAD -04*	Convento de los Carmelitas	
PAD -05*	Iglesia de la Mercé	
PED -01	Casa de Cultura	
PED -02*	Colegio de los Carmelitas	
PED -03	Casa de Cultura	
PTD -01	Mercado Municipal	

<i>Zonas Verdes</i>	
PJL -01	Plaza Mayor
PJL -02	Plaza de José Iturbi
PAL -01	Plaza Iglesia de San Blas
PAL -02	Plaza Camí d'Onda

<i>Red Viaria</i>	
PRV -01	Calle El Raval -Calle Mayor
PRV -02	Camí d'Onda, Calle l'Aigua, Calle la Purísima, Calle Sant Agustí
PRV -03	El Plà
PRV -04	Ronda Poeta Calzada, Plaza del Plà de Sant Blai, Avenida Juan Bautista Sanmartín
PRV -05	Calle de la Tanda
PRV -06	Calle de Sant Xuxim, Calle de Sant Pascual
PRV -07	Calle el Barranquet
PRV -08	Calle de Sant Vicent

**ART. 53. USOS POSIBLES EN LAS DOTACIONES PUBLICAS**

El Plan Especial de Protección especifica el uso previsto para cada reserva de suelo dotacional público, ya sea de la red primaria o secundaria. No obstante, y conforme a lo establecido en el art. 208.7 del ROGTU, la Administración podrá establecer en aquellas cualquier uso dotacional público, ajustándose a las siguientes reglas:

- a. Mientras el Plan no se modifique deben dedicarse al uso o usos concretos en él previstos, las reservas dotacionales para zonas verdes, espacios libres de edificación sobre rasante, red viaria e infraestructuras aptas para el tránsito, el paseo, la circulación o el transporte de personas, vehículos, fluidos o señales.
- b. En los demás casos, será posible la sustitución del uso dotacional previsto en el Plan por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta Administración pública, siempre que, previo informe favorable municipal en el primer caso se adopte acuerdo expreso y motivado por el órgano competente del ente titular o destinatario del terreno y en el segundo medie acuerdo entre las Administraciones interesadas.

## **SECCIÓN PRIMERA**

### **NORMAS PARTICULARES PARA LA RED VIARIA**

#### **ART. 54. REGULACIÓN DE USOS**

1. Sobre las superficies calificadas como viario de tránsito (PRV ó SRV) no se permitirán otras actuaciones que las propias de su función para el tránsito de vehículos y peatones, así como para la conducción enterrada de las redes públicas de servicios y aquellos usos que el Ayuntamiento o la entidad titular de la vía autorice.
2. Sobre las superficies destinadas a aparcamientos tanto de la red primaria como secundaria (PAV ó SAV), no se permitirán otras actuaciones que las propias de su función para estacionamiento de vehículos, así como para la conducción enterrada de las redes públicas de servicios y aquellos usos que el Ayuntamiento autorice.
3. Sobre las superficies de la red viaria en general, los proyectos de obras o urbanización respetarán en lo básico la ordenación propuesta en este Plan Especial, no pudiendo modificar su ancho, aunque sí distribuir el esquema de sección propuesto en cuanto a la situación de calzadas, aceras y espacios libres. Así mismo el Ayuntamiento podrá disponer los elementos de servicio de instalaciones y mobiliario urbano que ocupen una porción minoritaria de su superficie y efectuar los pasos a distinto nivel de vehículos y peatones que sean conveniente para la adecuada ordenación de la circulación.

#### **ART. 55. CARACTERÍSTICAS DEL VIARIO**

El pavimento será de piedra con alta resistencia a la abrasión, con la cara visible abujardada o con efectos antideslizantes. Tendrá una sección suficiente para garantizar su durabilidad. Las tonalidades serán claras y bajo ningún concepto estridentes o llamativas. Se seguirán las buenas prácticas de ejecución y colocación de los materiales.

**ART. 56. MOBILIARIO URBANO**

Respecto al “mobiliario urbano” (papeleras, bancos, kioscos, etc.), deberán ser acordes con un diseño uniforme adoptado para la zona, serán de materiales nobles, prohibiéndose los plásticos o materiales de imitación. Su ubicación no entorpecerá el libre paso de los peatones. El diseño y la imagen de los elementos que forman parte del mobiliario no deberán adscribirse a lenguajes o estilos que entren en contradicción con el propio del monumento. Se utilizarán elementos que se caractericen por su neutralidad formal, para disminuir o eliminar su posible afección al monumento.

Se ha de prever, en todo caso, espacio para los contenedores de basura, en particular para los “iglúes” de la recogida selectiva, proveyendo el espacio suficiente para poder implantar contenedores de tratamiento integral de residuos.

Los bolardos deben de limitarse a los estrictamente imprescindibles. Se aconseja la colocación de bolardos escamoteables en los accesos al centro histórico.

**ART. 57. REGISTROS DE INSTALACIONES EN FACHADAS**

Los registros de las instalaciones que deban situarse obligatoriamente en fachada, deberán quedar integradas en la materialidad de la misma, manteniendo el mismo acabado y coloración de la fachada. Para ello, se dispondrán las arquetas panelables de modo que queden también integradas en la composición del edificio.

**ART. 58. ESTUDIO DE ACCESIBILIDAD Y MATERIALIDAD DEL VIARIO**

La presente sección se desarrollará mediante un Estudio de Accesibilidad y Materialidad de la Ciutat Vella de Burriana y entorno de San Blai.

Dicho Estudio analizará la materialidad conjunta del Núcleo Histórico, en relación a los materiales y acabados del pavimento, mobiliario e instalaciones del viario en el ámbito que regula este Plan Especial. Así mismo, determinará los niveles de accesibilidad peatonal y de tráfico rodado para un ámbito superior al del Plan, que sea suficiente para garantizar la correcta conexión viaria del Núcleo Histórico. Dicho

Estudio incluirá los distintos transportes alternativos así como la colocación del mobiliario urbano para no entorpecer la accesibilidad urbana.

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **NORMAS PARTICULARES PARA LOS EQUIPAMIENTOS**

#### **ART. 59. TIPO DE ORDENACIÓN PARA EQUIPAMIENTOS TIPO ED, RD, TD Y AD.**

1. Cuando los edificios públicos estén ubicados en solares entre medianeras en suelos consolidados, se ajustarán a las particularidades propias de sus requerimientos funcionales derivados de la normativa de sectorial aplicable o, en su caso, de las exigencias de un óptimo desarrollo del programa de necesidades impuesto, si bien se adoptará como criterio orientativo de referencia la normativa que rijan para la zona de ordenanza en que se encuentren.
2. No obstante, los equipamientos que actualmente tengan la tipología de edificación abierta en bloque aislado o separado por espacios libres ajardinados, independientemente de la zona de ordenación urbanística en la que se encuentren, podrán conservarla, cumpliendo las condiciones que para este tipo de ordenación se establecen a continuación.

#### **ART. 60. PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN TIPOLOGÍA DE BLOQUE EXENTO PARA EQUIPAMIENTOS TIPO ED, RD, TD Y AD.**

En los casos de equipamientos emplazados en parcelas exentas, podrán adoptar la tipología de bloque exento o edificación abierta, aunque no sea la prevista por las Normas para el resto de edificaciones privadas de la zona. En este caso, salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, que puedan minorar o deban mayorar las condiciones establecidas para el uso dominante de la zona, los parámetros aplicables serán los siguientes:

- a. Alineaciones y rasantes: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones y rasantes para la zona en que se emplaza.

- b. Parcela mínima edificable: será la que verifique las condiciones de parcela mínima de la zona de ordenación urbanística en que se ubique.
- c. Distancia mínima a lindes de parcela: 2 metros.
- d. El número de alturas, altura máxima reguladora y la altura total, serán los que rijan en la zona en que se emplaza.

### **SECCIÓN TERCERA**

## **NORMAS PARTICULARES PARA ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

### **ART. 61. DEFINICIÓN**

Comprende este apartado los suelos tanto de la red primaria como secundaria de dotaciones públicas, que son por tanto de cesión gratuita y obligatoria, destinados a zonas verdes y espacios libres, en cualquiera de sus categorías según el art. 127 del ROGTU y por lo tanto no edificables. Los terrenos afectados por esta calificación aparecen grafiados como espacios libres y zonas verdes en los planos de ordenación de este Plan General.

### **ART. 62. REGULACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

1. Estos suelos deberán ordenarse normalmente con zonas peatonales, arbolado, jardinería, elementos de descanso y de juegos infantiles.
2. Se podrán realizar las obras de acondicionamiento necesarias para adecuar los espacios libres a los usos concretos a que se destinen, incluyendo el mobiliario urbano necesario así como instalaciones deportivas al aire libre de uso público, integradas en los mismos.
3. Solo se permitirán construcciones o instalaciones para usos relacionados con el carácter de espacio libre, así como las instalaciones siguientes:
  - Quioscos, templetas, merenderos, parasoles, servicios, áreas deportivas y juego de niños, etc... siempre que no ocupen más del 2 % de la superficie

total de la zona verde y que su altura no supere los 3 metros en una única planta.

- Centros de transformación para el suministro de energía eléctrica, que deberán quedar vallados con cerramiento de apariencia adecuada e integrados estéticamente en la zona verde, bien camuflados con montículos o relieves topográficos o por elementos de jardinería, siempre y cuando no superen el 2% de su superficie.

4. La composición estética de las edificaciones permitidas deberá estar acorde con el entorno donde se ubiquen. A estos efectos deberán ser escogidos la naturaleza y forma de los materiales que se utilicen. En cualquier caso deberá ser aprobada la composición estética por la Corporación Municipal.

## **CAPITULO 11**

### **NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

---

#### **ART. 63. DISPOSICIONES COMUNES**

Serán de aplicación para todas las zonas de ordenación urbanística expuestas en el presente Capítulo las definiciones y ordenanzas de carácter general expresadas en las presentes Normas Urbanísticas.

#### **ART. 64. DIVISIÓN EN ZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

La normativa aplicable a cada zona de ordenación urbanística se establece recogiendo siempre que es posible la más similar de las del Reglamento de Zonas, expresando una clave identificativa, que en algunos casos coincide con la de reglamentación de Zona del Reglamento RZOU que sirve de base de partida, y en otros casos se establece una nueva por su singularidad.

A los efectos de este Plan Especial de Protección, su ámbito se se entenderá dividido en las siguientes ZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Centro Histórico Protegido -1 (CHP-I)
- Centro Histórico Protegido -2 (CHP-II)

#### **ART. 65. INTERVENCIONES SOBRE ELEMENTOS NO CATALOGADOS**

Se regula en este capítulo las intervenciones de la edificación de rehabilitación o nueva planta en el ámbito expresado, exceptuando las intervenciones en los edificios catalogados cuya normativa queda especificada en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que forma parte integrante del presente Plan Especial.

Los edificios no catalogados son susceptibles de renovación por otros de nueva planta. Se priorizara siempre que sea posible la rehabilitación frente a la sustitución, salvo que se trate de edificios impropios por inadecuación volumétrica.



**ART. 66. DERRIBO SUSTITUTORIO**

En todo el ámbito del Conjunto Histórico el derribo de un inmueble se realizara una vez valorado y autorizado el proyecto de la edificación sustitutoria. La Licencia de derribo se condicionara a la obtención de la licencia del proyecto de la edificación sustitutoria.

**ART. 67. OBLIGACIÓN DE REPRODUCCIÓN DE LAS FACHADAS EXISTENTES**

Se han definido en el ámbito del Plan Especial diversas edificaciones que, aún no disponiendo de suficientes características para estar catalogadas, sí disponen de elementos singulares que es necesario conservar en su fachada. Por ello, será necesario que, en el momento de reedificación del edificio para ajustarse a las alineaciones propuestas por el plan, se reproduzca la fachada existente en la nueva edificación.

Así mismo, previa petición de licencia, deberá aportar estudio de detalle de la fachada, incluyendo sección y detalle constructivo, ambos a escala 1/5, así como un anexo fotográfico de los detalles.

La relación de edificación con el deber de reproducir la fachada existente en el momento de la reedificación es la siguiente:

- Manzana 31, nº 05.
- Manzana 31, nº 07.

## SECCIÓN PRIMERA

### ZONA DE CENTRO HISTÓRICO PROTEGIDO-1 (CHP-I)

#### ART. 68. **ÁMBITO**

La zona de Centro Histórico Protegido – 1 (CHP-I) está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de Ordenación Urbanística (O-03) del Plan.

La zona de CHP-I se configura por la integración del sistema de ordenación por *alineación de calle*, la tipología edificatoria de *manzana compacta* y el uso global *residencial*.

#### ART. 69. **USOS PORMENORIZADOS Y RESTANTES PARÁMETROS**

##### a. Uso dominante

Residencial unitario.

##### b. Usos compatibles

- Residencial plurifamiliar.
- Comercial en planta baja.
- Oficinas, en edificio de uso exclusivo.
- Recreativo en planta baja (si no existen piezas habitables en esa planta) con acceso independiente desde la vía pública y con excepción de los bares con ambiente musical o discotecas.
- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen hotelero, en edificio de uso exclusivo.
- Dotacional.

##### c. Usos incompatibles

- Industrial.

- Terciario: en el resto de categorías diferentes a las definidas como compatibles.
- Aparcamiento.
- Dotacional: Cementerio, Tanatorio, Infraestructuras.

#### ART. 70. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

- a. Relativos a la manzana y el vial:
  - Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
  - Rasantes: son las que vienen definidas por la acera.
- b. Relativos a la parcela
  - Parcela mínima edificable: es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima ochenta metros cuadrados (80 m<sup>2</sup>); frente mínimo de parcela tres metros y medio (3,5 m.); diámetro del círculo inscrito mínimo 4,0 metros; ángulo medianero superior a sesenta grados (60°) e inferior a ciento veinte grados (120°).

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.
  - Agregación de parcelas: como norma general, se acepta la agrupación de parcelas siempre y cuando se evidencie en la composición de fachada la división parcelaria preexistente, siendo este compromiso obligatorio para otorgar la correspondiente licencia.
- c. Relativos a la posición
  - Profundidad edificable: Según queda reflejada en el plano de ordenación de alineaciones, rasantes y alturas.
  - Ocupación de parcela: La ocupación máxima de la parcela será del 80%, siendo obligatorio que el resto de la planta esté dedicado a patios. En éstos no se permitirá ningún tipo de construcciones auxiliares, computando estas como edificaciones con ocupación de parcela.
- d. Relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: Según queda reflejado en el plano de ordenación de alineaciones, rasantes y alturas.
  
- Altura reguladora:
  1. La altura reguladora de la edificación (definición según art. 42 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana) :

Nº Plantas	Alt. Máxima reguladora
I	3,75 m.
II	7,25 m.
III	10,75 m.
  2. La cumbra se dispondrá en el punto medio del cuerpo principal, con altura máxima de 3,50 m sobre la cornisa, debiendo ser los faldones simétricos en su desarrollo. Se permite sobre elevar un metro (1 m.) el arranque de la cubierta para la formación de la cambra. Dicha cambra estará vinculada funcionalmente con la vivienda de la planta inferior, no pudiendo tener acceso directo desde el exterior de la vivienda.
  3. La altura del primer forjado con respecto a la rasante exterior será de 3,75 m.
  4. La altura de planta (definición según art. 55 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana) será de 3,50 m.
  5. La altura libre de planta (definición según art. 56 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana) será de 3,00 m.
  
- Áticos: no están permitidos.
- Entreplanta: no están permitidos.
- Semisótanos: no están permitidos.
- Sótanos: no están permitidos.
- Cuerpos volados: sólo se permiten balcones, con las limitaciones máximas siguientes:

- Se autorizan únicamente balcones sin antepecho de obra, estando expresamente prohibidos los cuerpos cerrados o miradores.
- El vuelo máximo permitido será el menor de los siguientes: un décimo del ancho de la calle, el ancho de la acera menos 15 cm., y como máximo de 0,40 metros.
- La longitud máxima de cada uno de los balcones será de 2,00 metros, y estarán separados unos de otros entre sí un mínimo de 0,60 metros.
- El espesor máximo de los balcones será de 12 cm., estando expresamente prohibido mostrar en el canto de los balcones el espesor de los forjados de piso como mera prolongación de estos.
- Quedan expresamente prohibidas las marquesinas en planta baja.

Los arranques de los vuelos y de los huecos se situarán a una distancia mínima de 0,60 m. respecto al plano divisor de las propiedades o medianera.

#### ART. 71. OTRAS CONDICIONES

- Dotación de aparcamientos: no se exige.
- Zonas verdes y espacios libres: según regulación general en Capítulo 13.
- Equipamientos: según regulación general en Capítulo 13.

#### ART. 72. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ESTÉTICA DE LA ZONA CHP-I

Debe recordarse en primer lugar, y como origen y motivación básica de las medidas a adoptar, lo establecido en la legislación urbanística, en cuanto a la obligatoriedad de la conservación genérica de las edificaciones por cuenta de sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

Cornisas: Se procurará **evitar** la creación de cornisas continuas en un tramo mayoritario del frente de manzana, con el objetivo de que en la medida de lo posible, quede reflejada la división parcelaria con el escalonamiento de las cornisas. A estos efectos la nueva cornisa creada convendrá situarla con una diferencia de altura, en más o menos, de 0,40 metros de cualquiera de las cornisas de los edificios medianeros, evitando a lo sumo no formar tramos continuos de más de 12 m. de longitud, y siempre que se respete la altura máxima reguladora o de cornisa establecida.

Cubiertas: El cuerpo principal de la edificación tendrá cubierta inclinada de teja árabe, con pendiente máxima del 40 % y mínima del 30%. Se prohíben las cubiertas planas, salvo en los cuerpos de edificación auxiliar y siempre que estén detrás del cuerpo principal (definido por la cubierta inclinada de dos faldones con pendiente simétrica) o a 12 m. con respecto a la alineación principal.

La cubierta inclinada antes definida no tendrá ninguna perforación en todo su recorrido, manteniendo su desarrollo constante y continuo en los dos planos, y no admitiéndose ningún tipo de hueco, aún en el caso de que éste se encuentre enrasado con el plano de cubierta.

No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o traslúcido o planchas metálicas galvanizadas, ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

Huecos en fachadas: Para la composición de los huecos en fachada de los edificios de carácter privado se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

Como "regla general" los huecos de fachada serán siempre de altura superior a su anchura, de forma que aquella supere siempre en un 50%, como mínimo, a esta dimensión.

Solo podrán alterar esta proporción, en el caso de que correspondan a la última planta de edificios de más de dos alturas (PB y una), por corresponder al tratamiento propio de las cambras en planta completa o en aprovechamiento bajo cubierta permitidas. En los huecos de cambra no se permiten elementos volados.

La disposición de los huecos en fachada se someterá preferentemente a simetría de los ejes verticales de los mismos de forma que predomine la direccionalidad de composición vertical frente a la horizontal. Sólo se permitirán huecos intermedios en la última planta, sujetos a las condiciones ya especificadas, cuando se configuren como cambra.

La superficie total de huecos en fachada no será superior al 40% de la superficie de la misma, excepto en casos de manifiesta imposibilidad por anchuras de fachada especialmente reducidas o en caso de predominancia de tratamiento abierto en todo su anchura en la última planta, similar a las típicas cambras.

Los elementos de carpintería, puertas, ventanas, contraventanas, puertas balconeras, etc. se alinearán haz interior con haz interior del hueco que cierran y en ningún caso

superaran la mitad del espesor del hueco. Serán preferentemente de madera vista en su color natural o esmaltada o lacada en colores planos. Podrá ser de aluminio, acero u otro material sobre el que se pueda aplicar un tratamiento posterior de pintura o laca. Se prohíben las imitaciones de materiales.

Los escaparates de los comercios, caso de demostrarse necesarios, deberán acomodarse a la estructura de huecos descrita hasta el momento o existente en el edificio en que se ubiquen, y preferentemente formarse en hueco preexistente sin modificar el mismo.

Vuelos: No se permite el remarcado en fachada de los cantos de los forjados, ni cornisas intermedias, debiendo ser las fachadas mayoritariamente planas.

Aleros o cornisas: Se formaran de fábrica de ladrillo cerámico, con al menos dos planchas superpuestas, lisas, y sobresaliendo la superior sobre la inferior al menos 5 centímetros, formando un oscuro, o bien formando una moldura curva o con escalonamientos como elemento decorativo (evitando evidenciar la prolongación del canto de forjado). El conjunto de alero así formado se proyectará sobre la calle un mínimo de 30 centímetros y un máximo de 40.

La cristalería será de vidrio de cualquier espesor, de superficie lisa o plana, sin relieves, y sin tintes. El despiece de la carpintería será tal que el tamaño aparente o real de los paños de vidrio sea mayor que 30 x 30 centímetros.

Cerrajería. El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno y tenderá hacia soluciones eficaces y de gran simplicidad acordes con las soluciones tradicionales.

Se podrán copiar explícitamente soluciones de cerrajería utilizadas en los edificios catalogados, siempre que sean acordes con el edificio que se proyecta, y adscribibles al resto de parámetros compositivos de la fachada.

Las rejas y barandillas serán de hierro pintado en negro.

Las barandillas de los balcones seguirán los modelos tradicionales, entendiendo por los mismos, elementos de cerrajería formados por barras verticales de hierro macizo de altura no inferior a 1,05 metros, separadas unos 12 cm. y rematadas superiormente por una pletina que puede terminar en un pasamanos, e inferiormente por un perfil pletina a modo de cadena de atado que debe anclar puntualmente a la losa volada.

Las rejas, quicios, y elementos decorativos tradicionales podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 15 centímetros del paramento de fachada sin revestir.

Revestido de muros y paramentos. Los zócalos, caso de requerirse, se permitirán hasta una altura máxima de 90 centímetros, realizándose su acabado con revestimientos continuos a base de pintura o mortero liso o con reguesado o piedra natural, pudiendo ser el acabado repicado, abujardado, apomazado, flameado o al corte de sierra. Queda prohibido en los zócalos el uso de revestimientos cerámicos, de piedras pulidas o abrillantadas y de elementos prefabricados sintéticos imitando la piedra natural.

Pinturas exteriores. Las pinturas y acabados de fachada exteriores responderán siempre a los acabados propios de la zona y calle. No se permitirán revestimientos de tipo y textura pétreo ni de ladrillo cara-vista, debiendo ser la base principal del aspecto de la fachada la pintura. Esta podrá combinarse, sobre un tono base, con recercados perimetrales a ventanas y puertas, con motivos tradicionales de adorno.

Medianerías vistas. Las paredes de cierres medianeros que, como consecuencia de las tolerancias de altura, queden al descubierto deberán tratarse con los criterios expresados para las fachadas, al igual que cuantas sean visibles desde las calles.

Rótulos: Sin perjuicio de las limitaciones específicas que se efectúan en función del nivel de protección de los edificios catalogados en las presentes Normas, los anuncios, de comercios o servicios, al servicio de locales ubicados en planta baja, caso de ser aprobados por el Ayuntamiento, al que someterán previamente modelo dimensionado, deberán integrarse en los huecos a modo de elementos de carpintería, o ser de alguno de los siguientes tipos:

- Placa solapada sobre las partes macizas de la fachada integrada en la composición de la fachada, permitiendo visualizar el muro tras él, por ser de material base transparente, y separado su perímetro de las aristas de los huecos un mínimo de 10 cm.
- Constar de letras sueltas metálicas.
- Placa opaca con grabación del rótulo, situada en los entropaños de los huecos, con dimensión máxima (base x altura) 0,40 x 0,60 m., quedando separado su perímetro de las aristas de los huecos de fachada como mínimo 10 centímetros.
- En caso de rótulos tipo bandera, deberán colocarse mediante armazón de hierro ligero en posición perpendicular a la alineación y sin sobresalir del ancho de la



## NORMAS URBANÍSTICAS

acera menos 20 centímetros, con un tamaño máximo de (base x altura) de 50x50 centímetros y a altura superior a 2,50 metros sobre el nivel de la acera.

No se permiten, en ningún caso, las marquesinas, ni los anuncios luminosos adosados a la pared.

El Ayuntamiento, en función del interés de la conservación y el coste relativo mayor de construcción que las medidas enunciadas presuponen, arbitrará cuando lo estime conveniente, las oportunas medidas compensatorias a nivel de beneficios de tipo fiscal o reducciones en las tasas, ya sean de carácter permanente u ocasional.

## SECCIÓN SEGUNDA

### ZONA DE CENTRO HISTÓRICO PROTEGIDO-2

#### (CHP-II)

#### ART. 73. **ÁMBITO**

La zona de Centro Histórico Protegido – 2 (CHP-II) está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de Ordenación Urbanística (O-03) del Plan.

La zona de CHP-II se configura por la integración del sistema de ordenación por *alineación de calle*, la tipología edificatoria de *manzana compacta* y el uso global *residencial*.

#### ART. 74. **USOS PORMENORIZADOS Y RESTANTES PARÁMETROS**

##### a. Uso dominante

Residencial unitario.

##### b. Usos compatibles

- Residencial plurifamiliar.
- Comercial en planta baja.
- Oficinas.
- Recreativo en planta baja (si no existen piezas habitables en esa planta) con acceso independiente desde la vía pública y con excepción de los bares con ambiente musical o discotecas.
- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen hotelero, en edificio de uso exclusivo.
- Aparcamientos de uso público o privado, en edificio de uso exclusivo o bajo espacios libres.
- Dotacional.

c. Usos incompatibles

- Industrial.
- Terciario: en el resto de categorías diferentes a las definidas como compatibles.
- Dotacional: Cementerio, Tanatorio, Infraestructuras.

ART. 75. **PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

a. Relativos a la manzana y el vial:

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- Rasantes: son las que vienen definidas por la acera.

b. Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima ochenta metros cuadrados (80 m<sup>2</sup>); frente mínimo de parcela tres metros y medio (3,5 m.); diámetro del círculo inscrito mínimo 4,0 metros; ángulo medianero superior a sesenta grados (60°) e inferior a ciento veinte grados (120°).

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

c. Relativos a la posición

- Profundidad edificable: Según queda reflejada en el plano de ordenación de alineaciones, rasantes y alturas.
- Ocupación de parcela: La ocupación máxima de la parcela será del 80%, siendo obligatorio que el resto de la planta esté dedicado a patios. En éstos no se permitirá ningún tipo de construcciones auxiliares, computando estas como edificaciones con ocupación de parcela.

d. Relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: Según queda reflejado en el plano de ordenación de alineaciones, rasantes y alturas.
- Altura reguladora:
  1. La altura reguladora de la edificación (definición según art. 42 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana) :
 

Nº Plantas	Alt. Máxima reguladora
I	3,75 m.
II	7,25 m.
III	10,75 m.
IV	14,25 m.
V	17,75 m.
  2. La cumbrera se dispondrá en el punto medio del cuerpo principal, con altura máxima de 3,50 m sobre la cornisa, debiendo ser los faldones simétricos en su desarrollo. Se permite sobre elevar un metro (1 m.) el arranque de la cubierta para la formación de la cambra. Dicha cambra estará vinculada funcionalmente con la vivienda de la planta inferior, no pudiendo tener acceso directo desde el exterior de la vivienda.
  3. La altura del primer forjado con respecto a la rasante exterior será de 3,75 m.
  4. La altura de planta (definición según art. 55 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana) será de 3,50 m.
  5. La altura libre de planta (definición según art. 56 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana) será de 3,00 m.
- Áticos: no están permitidos.
- Entreplanta: no están permitidos.
- Semisótanos: no están permitidos.
- Sótanos: están permitidos.
- Cuerpos volados: sólo se permiten balcones, con las limitaciones máximas siguientes:

- Se autorizan únicamente balcones sin antepecho de obra, estando expresamente prohibidos los cuerpos cerrados o miradores.
- El vuelo máximo permitido será el menor de los siguientes: un décimo del ancho de la calle, el ancho de la acera menos 15 cm., y como máximo de 0,40 metros.
- La longitud máxima de cada uno de los balcones será de 2,00 metros, y estarán separados unos de otros entre sí un mínimo de 0,60 metros.
- El espesor máximo de los balcones será de 12 cm., estando expresamente prohibido mostrar en el canto de los balcones el espesor de los forjados de piso como mera prolongación de estos.
- Quedan expresamente prohibidas las marquesinas en planta baja.

Los arranques de los vuelos y de los huecos se situarán a una distancia mínima de 0,60 m. respecto al plano divisor de las propiedades o medianera.

#### ART. 76. OTRAS CONDICIONES

- Dotación de aparcamientos: Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en la Ordenanzas Generales de Burriana, salvo que la parcela sea de tales dimensiones que en ella no se pueda inscribir un rectángulo de 14 x 20 m., en cuyo caso no será exigible la reserva. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.
- Zonas verdes y espacios libres: según regulación general en Capítulo 13.
- Equipamientos: según regulación general en Capítulo 13.

#### ART. 77. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ESTÉTICA DE LA ZONA CHP-II

Debe recordarse en primer lugar, y como origen y motivación básica de las medidas a adoptar, lo establecido en la legislación urbanística, en cuanto a la obligatoriedad de la conservación genérica de las edificaciones por cuenta de sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

Cornisas: Se procurará **evitar** la creación de cornisas continuas en un tramo mayoritario del frente de manzana, con el objetivo de que en la medida de lo posible, quede reflejada la división parcelaria con el escalonamiento de las cornisas. A estos efectos la nueva cornisa creada convendrá situarla con una diferencia de altura, en más o menos, de 0,40 metros de cualquiera de las cornisas de los edificios

medianeros, evitando a lo sumo no formar tramos continuos de más de 12 m. de longitud, y siempre que se respete la altura máxima reguladora o de cornisa establecida.

Cubiertas: El cuerpo principal de la edificación tendrá cubierta inclinada de teja árabe, con pendiente máxima del 40 % y mínima del 30%. Se prohíben las cubiertas planas, salvo en los cuerpos de edificación auxiliar y siempre que estén detrás del cuerpo principal (definido por la cubierta inclinada de dos faldones con pendiente simétrica) o a 12 m. con respecto a la alineación principal.

La cubierta inclinada antes definida no tendrá ninguna perforación en todo su recorrido, manteniendo su desarrollo constante y continuo en los dos planos, y no admitiéndose ningún tipo de hueco, aún en el caso de que éste se encuentre enrasado con el plano de cubierta.

No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o traslúcido o planchas metálicas galvanizadas, ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

Huecos en fachadas: Para la composición de los huecos en fachada de los edificios de carácter privado se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

Como "regla general" los huecos de fachada serán siempre de altura superior a su anchura, de forma que aquella supere siempre en un 50%, como mínimo, a esta dimensión.

Solo podrán alterar esta proporción, en el caso de que correspondan a la última planta de edificios de más de dos alturas (PB y una), por corresponder al tratamiento propio de las cambras en planta completa o en aprovechamiento bajo cubierta permitidas. En los huecos de cambra no se permiten elementos volados.

La disposición de los huecos en fachada se someterá preferentemente a simetría de los ejes verticales de los mismos de forma que predomine la direccionalidad de composición vertical frente a la horizontal. Sólo se permitirán huecos intermedios en la última planta, sujetos a las condiciones ya especificadas, cuando se configuren como cambra.

La superficie total de huecos en fachada no será superior al 40% de la superficie de la misma, excepto en casos de manifiesta imposibilidad por anchuras de fachada

especialmente reducidas o en caso de predominancia de tratamiento abierto en todo su anchura en la última planta, similar a las típicas cambras.

Los elementos de carpintería, puertas, ventanas, contraventanas, puertas balconeras, etc. se alinearán haz interior con haz interior del hueco que cierran y en ningún caso superarán la mitad del espesor del hueco. Serán preferentemente de madera vista en su color natural o esmaltada o lacada en colores planos. Podrá ser de aluminio, acero u otro material sobre el que se pueda aplicar un tratamiento posterior de pintura o laca. Se prohíben las imitaciones de materiales.

Los escaparates de los comercios, caso de demostrarse necesarios, deberán acomodarse a la estructura de huecos descrita hasta el momento o existente en el edificio en que se ubiquen, y preferentemente formarse en hueco preexistente sin modificar el mismo.

Vuelos: No se permite el remarcado en fachada de los cantos de los forjados, ni cornisas intermedias, debiendo ser las fachadas mayoritariamente planas.

Aleros o cornisas: Se formarán de fábrica de ladrillo cerámico, con al menos dos planchas superpuestas, lisas, y sobresaliendo la superior sobre la inferior al menos 5 centímetros, formando un oscuro, o bien formando una moldura curva o con escalonamientos como elemento decorativo (evitando evidenciar la prolongación del canto de forjado). El conjunto de alero así formado se proyectará sobre la calle un mínimo de 30 centímetros y un máximo de 40.

La cristalería será de vidrio de cualquier espesor, de superficie lisa o plana, sin relieves, y sin tintes. El despiece de la carpintería será tal que el tamaño aparente o real de los paños de vidrio sea mayor que 30 x 30 centímetros.

Cerrajería. El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno y tenderá hacia soluciones eficaces y de gran simplicidad acordes con las soluciones tradicionales.

Se podrán copiar explícitamente soluciones de cerrajería utilizadas en los edificios catalogados, siempre que sean acordes con el edificio que se proyecta, y adscribibles al resto de parámetros compositivos de la fachada.

Las rejas, quicios, y elementos decorativos tradicionales podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 15 centímetros del paramento de fachada sin revestir.

Revestido de muros y paramentos. Los zócalos, caso de requerirse, se permitirán hasta una altura máxima de 90 centímetros, realizándose su acabado con revestimientos continuos a base de pintura o mortero liso o con regresado o piedra natural, pudiendo ser el acabado repicado, abujardado, apomazado, flameado o al corte de sierra. Queda prohibido en los zócalos el uso de revestimientos cerámicos, de piedras pulidas o abrillantadas y de elementos prefabricados sintéticos imitando la piedra natural.

Pinturas exteriores. Las pinturas y acabados de fachada exteriores responderán siempre a los acabados propios de la zona y calle. No se permitirán revestimientos de tipo y textura pétreo ni de ladrillo cara-vista, debiendo ser la base principal del aspecto de la fachada la pintura. Esta podrá combinarse, sobre un tono base, con recercados perimetrales a ventanas y puertas, con motivos tradicionales de adorno.

Medianerías vistas. Las paredes de cierres medianeros que, como consecuencia de las tolerancias de altura, queden al descubierto deberán tratarse con los criterios expresados para las fachadas, al igual que cuantas sean visibles desde las calles.

Rótulos: Sin perjuicio de las limitaciones específicas que se efectúan en función del nivel de protección de los edificios catalogados en las presentes Normas, los anuncios, de comercios o servicios, al servicio de locales ubicados en planta baja, caso de ser aprobados por el Ayuntamiento, al que someterán previamente modelo dimensionado, deberán integrarse en los huecos a modo de elementos de carpintería, o ser de alguno de los siguientes tipos:

- Placa solapada sobre las partes macizas de la fachada integrada en la composición de la fachada, permitiendo visualizar el muro tras él, por ser de material base transparente, y separado su perímetro de las aristas de los huecos un mínimo de 10 cm.
- Constar de letras sueltas metálicas.
- Placa opaca con grabación del rótulo, situada en los entrepaños de los huecos, con dimensión máxima (base x altura) 0,40 x 0,60 m., quedando separado su perímetro de las aristas de los huecos de fachada como mínimo 10 centímetros.
- En caso de rótulos tipo bandera, deberán colocarse mediante armazón de hierro ligero en posición perpendicular a la alineación y sin sobresalir del ancho de la acera menos 20 centímetros, con un tamaño máximo de (base x altura) de 50x50 centímetros y a altura superior a 2,50 metros sobre el nivel de la acera.



## NORMAS URBANÍSTICAS

No se permiten, en ningún caso, las marquesinas, ni los anuncios luminosos adosados a la pared.

El Ayuntamiento, en función del interés de la conservación y el coste relativo mayor de construcción que las medidas enunciadas presuponen, arbitrará cuando lo estime conveniente, las oportunas medidas compensatorias a nivel de beneficios de tipo fiscal o reducciones en las tasas, ya sean de carácter permanente u ocasional.

**TITULO III.- ZONAS DE PROTECCIÓN  
ARQUEOLÓGICA**

## CAPITULO 12

### ZONAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

---

#### ART. 78. AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES

En cumplimiento de la normativa arqueológica municipal y del art. 62 de la Ley 4/98 de la Generalitat Valencia del Patrimonio Cultural Valenciano, la solicitud de la licencia de obras para todo acto de edificación y uso del suelo, tanto para obra pública como privada, deberá ir acompañada de un estudio previo sobre posibles afecciones arqueológicas, redactado por arqueólogo titulado con la supervisión del Arqueólogo Municipal.

#### ART. 79. ZONAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Todo el ámbito del Conjunto Histórico se considera zona de protección arqueológica a los efectos de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, en su Título III.

En el trámite previo a la solicitud de la concesión de licencia de obras que supongan remociones del subsuelo, dentro del área de protección arqueológica se deberá solicitar informe a la autoridad competente (Consellería de Cultura) sobre el lugar en cuestión estableciendo el procedimiento para garantizar que no existe peligro de daño para el patrimonio arqueológico. De este informe se podrá desprender:

- La autorización para iniciar el trámite correspondiente de solicitud de licencia de obras, cuya ejecución puede estar o no sujeta a la vigilancia del órgano inspector, por lo que se deberá comunicar con suficiente antelación la fecha del comienzo de las obras.
- El aplazamiento del inicio del trámite en aquellos casos en que por la necesidad de efectuar excavaciones o reconocimientos previos sea necesario alargar este el tiempo que sea preciso. Dichos hallazgos podrán ser declarados de interés arqueológico cuando merezcan una protección especial, lo que dará lugar a que se puedan convertir en zona de utilidad pública, a todos los efectos, y a que se apliquen las medidas necesarias para asegurar su conservación.

Las zonas de prospección arqueológica que se definen para el ámbito del Plan Especial, y que se indican gráficamente en los planos, son:

- Zona 1- Centro Histórico Medieval: Corresponde al espacio intramuros delimitado desde aproximadamente el siglo X hasta el siglo XIX (derribo de las murallas). En la zona propuesta se incluye la trama urbana medieval, la muralla y sus adyacentes (Berma, Barbacana, Foso y camino perimetral).
- Zona 2 - San Blas y Antiguo Hospital: Corresponde al espacio ocupado desde aproximadamente el siglo XIV, en la zona propuesta se incluye la trama extraurbana medieval, la ermita de San Blas y sus adyacentes (necrópolis medieval y antiguo hospital).
- Zona 3- Iglesia y Convento de la Merce: Corresponde al espacio extramuros ocupado desde aproximadamente el siglo XV hasta el siglo XIX con la desamortización de bienes eclesiásticos, en la zona propuesta se incluye la iglesia (antigua ermita de San Mateo), la iglesia y sus adyacentes (zona de posible necrópolis y zona de huerta conventual).
- Zona 4 - Centro Histórico Bajo Medieval: Corresponde al espacio extramuros ocupado desde aproximadamente el siglo XIV. En la zona propuesta se incluye la trama urbana bajomedieval correspondiente al Raval del Portal d'Onda, la acequia medieval del Centro Histórico de la Vila y el refugio de la Guerra civil del Cami d'Onda.
- Zona 5 - Centro Histórico Bajo Medieval: Corresponde al espacio extramuros ocupado desde aproximadamente el siglo XIV. En la zona propuesta se incluye la trama urbana bajomedieval correspondiente al Raval del Portal de Valencia, la acequia medieval del Centro Histórico de la Vila y la zona del Cami Real – Via Augusta.
- Zona 6 - Centro Histórico Bajo Medieval: Corresponde al espacio extramuros ocupado desde aproximadamente el siglo XIV. En la zona propuesta se incluye la trama urbana bajomedieval correspondiente al Raval de la Mar, la acequia medieval del Centro Histórico de la Vila, el Calvario y molino de la Vila.

Si del resultado de los estudios arqueológicos resulta la existencia de elemento a conservar, en la actuación prevista sobre el inmueble (consolidación, conservación, restauración, rehabilitación) se incluirá en dicha intervención un proyecto de puesta en valor de los restos encontrados.

Si como resultado de la existencia de elementos a conservar y la puesta en valor de los restos arqueológicos encontrados existiera pérdida del aprovechamiento urbanístico existente en la parcela donde se produce el hallazgo este no será motivo de compensación.

Los solares en los que se solicita la intervención arqueológica han de estar correctamente vallados, libres de basuras y permitir el fácil acceso de personas y vehículos a su interior.

El descubridor o conocedor de la existencia de restos arqueológicos aparecidos en el área de actuación esta obligado a comunicarlo a la autoridad competente (Consellería Cultura). El incumplimiento de esta obligación entraña la consideración de apropiación indebida a efectos penales.

Cualquier deterioro, negligencia o abandono del patrimonio arqueológico de la ciudad, sin perjuicio de exigir la reparación del daño, será sancionado con arreglo a los preceptos del Código Penal, tal como estipula el Art. 46 de la Constitución.

**TITULO IV.- INTERVENCIÓN  
ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN,  
USO DEL SUELO Y DISCIPLINA  
URBANÍSTICA**

## CAPITULO 13

### LICENCIAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES GENERALES.

---

#### ART. 80. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos enumerados en el art. 465 del ROGTU.
2. Se exceptúan de la previa licencia municipal:
  - a) Los trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que no suponga la destrucción de jardines existentes.
  - b) Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se ejecuten en virtud de orden municipal y bajo la dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

#### ART. 81. TIPOS DE OBRAS

##### a) Obras de Conservación

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

Dentro de las obras de estricta conservación pueden distinguirse dos niveles:

- Mantenimiento, son en general las tendentes a la reparación de daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los efectos y subsanando las causas. Se trata de obras que no afecten a los elementos portantes ni sustentantes de la estructura interna del inmueble. Comprende la pintura, revestimiento de paramentos y cubierta, reparación de carpinterías y cerrajería, reparación de instalaciones.

- Consolidación, son en general las tendentes a la reparación de daños ya producidos, por la finalidad de devolver al edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los defectos y subsanando las causas. Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, y la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características puedan ser fijadas indiscutiblemente a partir del propio edificio por repetición de elementos (balcones, elementos ornamentales, etc.) por reposición en continuidad (cornisas, impostas, balaustradas, etc.) o por otros motivos. Incluso pueden comprender sustituciones locales necesarias (tales como entramados, cuchillos, forjados, jácenas, pilares, arcos, dinteles, bóvedas, antepechos, cornisas, etc.) con el grado de minimización o diferenciación que se les imponga.

En el caso de conservación de los espacios libres son trasladables los criterios anteriores referidos a los elementos específicos que los compongan y a las acciones propias de su conservación, incluyendo tanto a los elementos de obra como a los de jardinería mobiliario e instalaciones.

#### b) Obras de Restauración

Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de la estricta conservación, definida en el apartado anterior, que sea necesaria.

Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

- *Restauración arqueológica*: que comprende la recuperación de los elementos ocultos o alterados y la supresión de elementos impropios de carácter adjetivo, tal y como se definen en estas ordenanzas, sin perjuicio de realizar, en casos de estricta necesidad, las supraestructuras necesarias para garantizar la máxima conservación del edificio o construcción haciendo reconocibles tales obras, así como adecuándose estéticamente al conjunto del edificio o construcción.
- *Restauración con recuperación*: que además de las precedentes comprenden la reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos, derruidos o desaparecidos, o incluso la construcción de elementos, partes o cuerpos que sin haber existido nunca es demostrable, o presumible, científicamente la intención proyectual de haberlos construido según unas características concretas.



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

c) Obras de Rehabilitación

Obras cuya finalidad es adecuar la habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico, sin menoscabo de las propias de conservación estricta, definidas en los puntos anteriores, que sean necesarias.

Pueden distinguirse dos niveles de rehabilitación:

- Modernización: que comprende la instalación de nuevas instalaciones menores, la sustitución de instalaciones mayores o menores, la redistribución horizontal de locales con modificación de la tabiquería o de las particiones interiores, la decoración, la apertura de huecos, luces o ventilación a patios, escaleras, zaguanes u otros locales, siempre que no afecten al valor arquitectónico de éstos, la sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados, y la intervención en cubiertas sin variación del material interior y exterior de cubrición.
- Reforma: que además de las precedentes comprende la implantación de nuevas instalaciones mayores, la redistribución vertical de locales (tanto por ejecución intermedia de nuevos forjados entre los existentes como por supresión de parte de los existentes para conformar espacios de doble o mayor altura, como por la variación en la cota y disposición de los existentes y en general cualquier operación de intercomunicación nueva entre los locales ubicados en distintas plantas mediante escaleras, rampas, pozos etc. y la modificación de los elementos generales de circulación, iluminación y ventilación (tales como construcción de nuevos núcleos de escaleras o patios etc.).

En cualquier caso se deberán mantener visibles e inalterables los elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental (tales como restos de construcciones precedentes con valor arquitectónico, elementos estructurales de valor plástico, ornamentaciones, carpinterías, cerrajerías, mobiliario adosado y revestimientos de interés, etc.) conservando su sintaxis lógica con el conjunto del edificio, reduciéndose a los casos imprescindibles su traslado del emplazamiento original, optándose por esta solución antes que por su ocultación o destrucción.

En la implantación de nuevas instalaciones mayores se cuidará especialmente la no-alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o aperturas de huecos (como en el caso de los casetones de ascensor, o las tomas de aire para los sistemas de climatización, etc.). Idénticos objetivos se seguirán en los casos de modernización por sustitución de instalaciones mayores cuando estas tengan su origen en intervenciones posteriores a la construcción del edificio, y hayan supuesto la incorporación de elementos impropios de carácter adjetivo.

La sustitución de cubiertas incluso con cambio de materiales podrá autorizarse siempre que no trascienda al exterior, o emplee materiales de cobertura claramente perturbadores de su entorno (tales como telas de aluminio, telas asfálticas sin tratamiento superficial de color, fibrocemento sin colorear, chapa metálica sin esmaltar, pizarras o sus imitaciones, etc.).

d) Obras de Reconstrucción:

Obras cuya finalidad es la construcción de nuevas edificaciones en el lugar ocupado por otras precedentes, de cuya demolición se preserva alguna parte o elemento, sin perjuicio de las de conservación, restauración y/o rehabilitación que fuese necesaria en las partes o elementos que se preservan de la demolición, o alternativamente cuya finalidad es levantar una construcción de nueva planta sobre solar o espacio no construido que reproduzca esencialmente el edificio o construcción que le precedió en la ocupación de dicho solar o espacio.

e) Demoliciones:

Las condiciones de la demolición en cualquier caso serán las siguientes:

- Será necesaria la confirmación de la inexistencia de valores arquitectónicos o artísticos que merezcan conservación, mediante la información obtenida sobre el estado actual del edificio que deberá presentarse al Ayuntamiento para la petición de licencia de intervención. En caso contrario la licencia de obras podrá condicionar la actuación exigiendo la incorporación del elemento encontrado a la nueva actuación o la reposición o reconstrucción en caso de encontrarse en mal estado de conservación.

f) Obras de Nueva Planta:

En general, son aquellas obras cuya finalidad es la construcción de edificios íntegramente nuevos, a partir de suelo completamente exento de persistencias arquitectónicas de interés y, que por tanto son obras de exclusiva renovación edilicia.

**ART. 82. RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN**

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
2. El otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

**ART. 83. CONTENIDO DE LA LICENCIA**

1. Cuanto se dispone en las presentes Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.
2. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito que es el definido por el Plan Especial de Protección, en toda su documentación, según la clase de destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.
3. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales y Normas Urbanísticas en el silencio o insuficiencia de la licencia.
4. A la licencia se podrá unir, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

**ART. 84. NORMAS Y CONDICIONES APLICABLES**

1. Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en el Plan respecto a la clase de suelo y destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad, y usos previstos en el mismo y en la legislación específica que, en su caso, les sea aplicable.

2. En todo caso, será requisito indispensable para el otorgamiento de licencia que se haya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico conforme a la legislación urbanística aplicable.

**ART. 85. VIGENCIA DE LAS LICENCIAS**

1. Conforme al art. 479 del ROGTU, una vez otorgada la licencia, se deberán iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados o, en su defecto, en 6, 24 y 6 meses, respectivamente. Los plazos se computarán desde la notificación del acto de concesión de licencia, si fuera expreso, o desde que deba entenderse concedida la licencia por silencio administrativo. No obstante el titular de la licencia, dentro de dicho plazo, podrá solicitar una prórroga del mismo, que la Administración concederá si no se hubiera acordado, en el ámbito de que se trate, la suspensión de licencias al amparo de lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y no se hubiere modificado el régimen urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia.
2. La caducidad a que se refiere el número anterior se producirá por el mero transcurso del plazo o de su prórroga. Ello no obstante, para que produzca efectos, la caducidad deberá ser declarada expresamente, previa audiencia del interesado.

**ART. 86. INICIACIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES**

A los efectos señalados en el artículo anterior, solamente se considerarán iniciadas las obras e instalaciones cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

- a) Que se haya comunicado previamente su iniciación a la Administración Municipal.
- b) Que se hayan emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los trabajos ejecutados y la obra o instalación proyectada, objeto de licencia.

**ART. 87. PLAZO DE EJECUCIÓN**

1. El incumplimiento del plazo para la ejecución comportará en todo caso:
  - a) La necesidad de solicitar prórroga del plazo de ejecución.

- b) La adaptación de la obra o instalación a las modificaciones de la normativa, incluso de índole técnico-constructiva, que se hubiera aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia de que se trate, en lo que sea compatible con el estado real de la obra y la precisión, para continuar las obras, de obtener licencia de adaptación, con devengo de tasas, como si de nueva licencia se tratara.
2. El plazo de prórroga será fijado por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta el retraso de las obras y la complejidad de las pendientes de realizar y, en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule en la solicitud de prórroga.
3. La transmisión de licencias no alterará el cómputo del plazo de caducidad y se tendrá en cuenta para el adquirente el tiempo que ya hubiere transcurrido para el transmitente. Igual cómputo y subrogación se producirá si hubiere transmisiones sucesivas.

#### **ART. 88. PROCEDIMIENTO**

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en el art. 488 del ROGTU, en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales.

#### **ART. 89. REQUISITOS DEL PROYECTO TÉCNICO**

1. En todas las solicitudes de licencias que requieran la presentación de un proyecto técnico, éste será firmado por técnico facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.
2. En las solicitudes de licencia para intervenir tanto en consolidación, restauración, rehabilitación, reconstrucción o reforma de edificios no catalogados como de nueva planta, se adjuntará al proyecto técnico como mínimo la siguiente documentación:
  - Fotografía de fachada/s.
  - Fotografía del edificio incluyendo el entorno.
  - Plano con los alzados de las fachadas del edificio y sus adyacentes a escala 1:50.

- Plano de estado actual con las secciones y la totalidad de las plantas, incluida la sótano y de cubiertas, fachada, alzados interiores y de los patios, a escala 1:50.
  - Estudio ambiental del conjunto urbano con perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano.
  - Relación detallada y precisa para la perfecta identificación de los usos existentes y propuestos.
  - Plano de situación de las instalaciones de la edificación, tanto existentes como propuestas.
  - Informes preceptivos de la Oficina Arqueológica y Técnica necesarios según la intervención propuesta.
3. Para la concesión de licencia municipal para la ejecución de obras que tengan por objeto la restauración de fachadas –aún cuando se consideren obras menores- se exigirá una documentación que defina detalladamente las obras a realizar. Estará constituida por:
- Alzado tanto del estado inicial como del resultante de las obras.
  - Responsable técnico de las mismas.
  - Medidas de protección y seguridad de la vía pública y de las propias obras.
  - Si existen en el inmueble en que se acometen las obras, rótulos o anuncios, deberán reflejarse en los alzados correspondientes y ser autorizados expresamente en la licencia municipal.

En los casos de solicitud de licencia para actuaciones especiales, éstas deberán ser explicitadas suficientemente en su correspondiente solicitud, acompañándose de los documentos, planos, croquis, fotografías, certificaciones de final de obra, altas del Impuesto de Bienes Inmuebles, y cualquier otro documento necesario para acreditar la veracidad de lo declarado por el solicitante.

#### ART. 90. **DOCUMENTACIÓN EN EL LUGAR DE LA OBRA O INSTALACIÓN**

En el lugar de toda obra o instalación deberá tenerse a disposición de la inspección municipal, lo siguiente:

- a) El documento acreditativo de la concesión de la licencia o fotocopia.

- b) Un ejemplar, si se hubiera solicitado, del proyecto aprobado con el sello de la Corporación, o una copia autenticada.
- c) El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa.
- d) Copia del plano entregado, en su caso, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes.

**ART. 91. SEÑALAMIENTO PREVIO DE ALINEACIONES Y RASANTES**

Antes del comienzo de cualquier obra que afecte o linde con la vía pública , se solicitará la tira de líneas, que será realizada por los Servicios Técnicos Municipales, en el día y hora que se señale, contando con la presencia del peticionario y sus técnicos y reflejado la ceremonia en el acta correspondiente.

**ART. 92. INSPECCIÓN E INFRACCIONES**

- 1. Durante la ejecución de toda clase de obras o instalaciones sujetas a licencia, la inspección municipal podrá examinar los trabajos siempre que lo juzgue conveniente o lo ordene la autoridad competente.
- 2. De las infracciones que se cometan serán responsables el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas, en la extensión determinada en la legislación urbanística aplicable.

**ART. 93. ABANDONO O PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS**

- 1. Las obras o instalaciones deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia o, en su caso, en el de la prórroga concedida.
- 2. En ningún caso se permitirá que las obras una vez iniciadas queden sin concluir, o en forma que afeen el aspecto de la vía pública, desmerezcan las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble.
- 3. En el supuesto que las obras quedaran abandonadas o paralizadas, sin perjuicio de que la autoridad municipal pueda ordenar la ejecución de los trabajos que se estimen necesarios para evitar los efectos determinados en el número anterior, la inspección lo comunicará al servicio municipal competente a

los fines establecidos en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

**ART. 94. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO AL CONCLUIR LAS OBRAS**

1. Dentro de los siete días siguientes a la conclusión de una obra, el propietario deberá:
  - a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras, que aún no lo hubiesen sido.
  - b) Construir el piso definitivo de las aceras.
  - c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra.
  - d) Colocar el número correspondiente a la finca.
2. El Ayuntamiento exigirá fianza previa y bastante, por cualquiera de los medios legalmente previstos, para cubrir la reparación de los daños y desperfectos ocasionados en los bienes de dominio público, devolviéndose aquélla una vez transcurridos seis meses desde la finalización de las obras, siempre que no hubiese sido necesario efectuar reparación alguna en ese período de tiempo. En caso contrario las reparaciones se harán con cargo a la fianza prestada.

**ART. 95. COMUNICACIÓN DE LA CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS O INSTALACIONES**

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito al que deberá acompañar certificado expedido por el facultativo director de las obras, visado por el correspondiente Colegio Oficial.
2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, y habiéndose comprobado por los servicios técnicos municipales que la edificación se ajusta estrictamente a la licencia concedida, se propondrá la concesión de la licencia de primera utilización, o de ocupación. En caso de que se observase algún reparo se requerirá al interesado para que lo su subsane en el plazo prudencial que al efecto se señale. Una vez concedida la licencia de primera utilización, o de uso, podrán conectarse las instalaciones particulares a las redes generales de los distintos servicios urbanísticos.



## **CAPITULO 14**

### **DEBER DE CONSERVACIÓN, ORDENES DE EJECUCIÓN Y RUINA**

---

#### **ART. 96. DEBER DE CONSERVACIÓN**

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener licencia administrativa de ocupación para el destino que le sea propio. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.
2. El deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

#### **ART. 97. INSPECCIÓN PERIÓDICA DE LAS 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. 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.

#### **ART. 98. ORDENES DE EJECUCIÓN**

1. El Alcalde y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en

condiciones deficientes para su utilización efectiva con indicación del plazo de realización que estará en relación a la magnitud de las mismas.

2. Transcurrido el plazo fijado sin que el propietario hubiese cumplido la orden de ejecución se 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.

#### **ART. 99. URGENCIAS EN LAS ACTUACIONES**

1. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.
2. Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de inmediato.

#### **ART. 100. DECLARACIÓN DE RUINA**

Se estará a lo establecido en el artículo 210 de la Ley Urbanística Valenciana (LUV) y lo desarrollado en los artículos 503 a 509 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística:

1. Procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación calculado conforme al artículo 208 de la LUV.
2. Procederá, asimismo, la declaración de ruina, cuando el propietario acredite haber cumplido puntualmente lo dispuesto en el artículo 206, realizando diligentemente las obras recomendadas, al menos, en los dos últimos certificados de inspección

periódica y el coste de éstas, unido al de las que estén pendientes de realizar, con los fines antes expresados, supere el límite enunciado en el párrafo anterior, apreciándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.

3. Corresponderá a los Ayuntamientos declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier interesado. En las actuaciones se citará a los ocupantes legítimos de la construcción y a los titulares de derechos sobre ella que consten en los registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulte afectado el patrimonio histórico.

4. La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento por el dueño de su deber urbanístico de conservación o manifestar, razonadamente, la improcedencia de esto último.

La propuesta de declarar el incumplimiento del deber de conservación, formulada junto a la declaración de ruina legal, no será definitiva ni surtirá efecto sin previa audiencia de los interesados y resolución del Alcalde dictada a la vista de las alegaciones presentadas.

No procede declarar el incumplimiento del deber de conservación si la ruina legal es causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando el dueño trate de evitarla con adecuado mantenimiento y cuidadoso uso del inmueble, reparando sus desperfectos con razonable diligencia.

5. La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.

6. Si la situación legal de ruina se declara respecto a edificio catalogado u objeto del procedimiento de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La Administración podrá concertar con el propietario su rehabilitación. En defecto de acuerdo, puede ordenarle que la efectúe otorgándole la correspondiente ayuda u ordenar la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

## CAPITULO 15

### PARCELACIONES

---

#### ART. 101. DEFINICIÓN

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
2. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en estas Normas o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.
3. Las parcelaciones están sujetas a previa licencia municipal, salvo en los supuestos previstos en el art. 466 del ROGTU.

#### ART. 102. INDIVISIBILIDAD DE PARCELAS

1. Serán indivisibles:
  - a) Las parcelas determinadas como mínimas en las presentes Normas Urbanísticas a fin de constituir fincas independientes.
  - b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en estas Normas Urbanísticas, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
  - c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en estas Normas Urbanísticas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
  - d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.
3. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado d) del número 1 de este artículo, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

**ART. 103. AGREGACIÓN OBLIGATORIA DE PARCELAS**

1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.
2. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tengan linde frontal no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.
3. Las dimensiones de las parcelas serán tales que en la franja entre cualesquiera líneas que intersecten en ángulo recto uno de sus lindes frontales no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.
4. No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran inedificables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes fuesen de propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local sobre venta o permuta a colindantes.
5. En caso de disconformidad entre propietarios será obligatoria la reparcelación o, en su caso, normalización de fincas.

## **CAPITULO 16**

### **DISCIPLINA URBANÍSTICA**

---

#### **ART. 104. INSPECCIÓN URBANÍSTICA**

La inspección urbanística se ejercerá de acuerdo con la legislación vigente para comprobar la adecuación de toda actuación urbanística a la normativa que la regula.

#### **ART. 105. INFRACCIONES URBANÍSTICAS**

1. Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.
2. La actuación municipal en materia de infracciones urbanísticas se regirá, asimismo, por la normativa vigente y tendrá por finalidad principal el restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada, sin perjuicio de la imposición de la sanción que corresponda.
3. En la determinación de la multa el criterio determinante será el de garantizar que, en ningún caso, la infracción urbanística pueda suponer un beneficio económico para el infractor.
4. Serán nulas de pleno derecho las licencias de obras a precario concedidas a edificaciones incursas en situaciones de infracción urbanística que no sean susceptibles de legalización en base al planeamiento vigente.
5. En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.
6. La tipificación de las infracciones urbanísticas así como las circunstancias agravantes y atenuantes de las mismas, serán las establecidas en el Reglamento de Disciplina Urbanística y demás legislación urbanística aplicable.

**TITULO IV.- DISPOSICIONES  
TRANSITORIAS Y FINALES**

## CAPITULO 17

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

---

#### D.T. 1ª. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN

##### A. Definición

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan Especial de Protección que resultaren disconformes con el mismo son calificados de manera expresa fuera de ordenación, en los términos previstos en el art. 111 de la LUV.

Dicho régimen será aplicable a los siguientes supuestos:

- a) Edificios e instalaciones que ocupen suelo destinado a viales, espacios libres o equipamientos salvo, en este último caso, los actualmente existentes, así como cuando se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.
  - b) Los edificios e instalaciones en los que se ejerzan usos que tengan la consideración de fuera de ordenación de acuerdo con lo dispuesto en la zona de ordenación a que pertenezcan, por tratarse de usos prohibidos en la misma.
  - c) Los edificios existentes cuyo número de alturas supere en más de dos a las máximas permitidas por este Plan para la zona en que se ubiquen.
2. Se considerará que un uso está en situación de fuera de ordenación cuando tenga la consideración de uso prohibido en relación con la zona donde se desarrolla.

##### B. Obras permitidas en edificios "fuera de ordenación"

1. En los edificios o instalaciones que estén fuera de ordenación, se estará a lo dispuesto en el art. 111 de la LUV.
2. Salvo lo dispuesto en los números siguientes, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene,



ornato y conservación del inmueble. Se exceptúa de lo anterior, las obras destinadas a la supresión de barreras arquitectónicas.

3. Para poder edificar sobre parcelas fuera de alineación será necesario efectuar previamente el señalamiento de la línea de fachada. En caso de que parte de la parcela rebasara dicha línea, deberá cederse de forma obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, la parte destinada a viales. En caso de que no llegase a alcanzarla, deberá adquirirse la parte que le falte para ajustarse a la alineación oficial.
4. Sobre edificios en situación de fuera de ordenación, y siempre que no sea necesario realizar obras prohibidas de acuerdo con el régimen aplicable, se autoriza el cambio de titularidad y de uso, siempre que éste sea compatible con el dominante en la zona y el solicitante renuncie a cualquier indemnización que pudiera derivarse del cierre parcial o total de la actividad como consecuencia de la ejecución del planeamiento.
5. Las actividades que cuenten con licencia de apertura, aun cuando impliquen la existencia de usos que tengan la consideración de fuera de ordenación, podrán seguir ejerciéndose mientras no exista cambio de titularidad, salvo en los supuestos de transmisión por herencia; siempre que no produzcan interferencias graves con los demás usos de la zona o colindantes; mientras no se realicen obras de reestructuración general del edificio o se produzca su derribo; circunstancias en las cuales deberán adaptarse obligatoriamente a la nueva normativa.

C. Obras permitidas en edificios disconformes con el planeamiento

Los edificios e instalaciones no incluidos en el apartado anterior cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por estas Normas no contarán con declaración expresa de “fuera de ordenación” durante el período que les reste de vida útil. Por tanto, se admitirán obras de reforma, mejora, consolidación y, en su caso, aumento de volumen, si bien, en este último supuesto, la ampliación que se lleve a cabo deberá cumplir las Ordenanzas Generales y Particulares de estas Normas, de manera que la nueva obra no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

**D.T. 2ª. RESERVA DE APARCAMIENTO**

1. Aquellos edificios anteriores al presente Plan cuyos aparcamientos no cumplan las presentes Normas quedarán sujetos a la condición de ajustarse a los mínimos establecidos cuando sean sometidos a reforma o rehabilitación integral, salvo que exista imposibilidad manifiesta debidamente justificada.
2. Se consideran supuestos de imposibilidad manifiesta aquellos en que se dé alguna de las siguientes circunstancias :
  - a) Que se trate de edificios históricos o protegidos por el planeamiento, cuya adaptación a la normativa implique la destrucción o el menoscabo irreparable del bien.
  - b) Que para la adaptación se precisen obras de tal magnitud que puedan afectar a la estructura portante del edificio o implicar reformas estructurales desproporcionadas en relación al valor económico de la edificación.
  - c) Que, por la configuración y tamaño de los solares, sea imposible encajar los parámetros mínimos de los aparcamientos y sus elementos funcionales.

## CAPITULO 18

### DISPOSICIONES FINALES

---

#### D.F. **1**: DEROGACIÓN DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR

La aprobación definitiva del presente Plan Especial de Protección supondrá la derogación automática del planeamiento anteriormente vigente, el Plan General de Ordenación Urbana de Burriana, aprobado definitivamente por el Conseller el 21 de Abril de 1.995 (B.O.P. del 30 de Mayo de 1.995), así como todas sus modificaciones puntuales, en el ámbito de actuación del Plan Especial de Protección de la Ciutat Vella y Entorno de Sant Blai de Burriana.

Valencia, junio de 2.009.

Francisco Taberner Pastor  
arquitecto