

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes Secretaría General

Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Sagunto.

ANUNCIO

Resolución de 23 de marzo de 2001, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Sagunto.

Visto el expediente remitido por el Excelentísimo Ayuntamiento de Sagunto, relativo al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero.—El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 25 de noviembre de 1997. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentaron dos alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 9 de junio de 2000.

Segundo.—El proyecto consta de memoria justificativa, planos de ordenación, normas urbanísticas y catálogo de edificios, constituido por 5 tomos de fichas individualizadas y un listado resumen de edificios protegidos.

Tercero.—El municipio de Sagunto cuenta con plan general aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 29 de julio de 1992, que delimitó como ámbito de planeamiento especial, gran parte del núcleo ciudad, incluyendo el conjunto histórico artístico, con sus dos zonas Monumental y de Respeto, y el antiguo Ensanche. Cuenta además con un catálogo del patrimonio arquitectónico y urbanístico del término municipal, redactado en 1981 por convenio entre el Ayuntamiento y el Colegio de Arquitectos, que fue incorporado el plan general.

Cuarto.—Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe, con fechas 29 de enero de 1998 y 29 de junio de 2000, a la Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Cultura y Educación.

El 16 de octubre de 2000 tiene entrada informe de la Dirección General de Promoción Cultural y Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura y Educación que entre sus conclusiones refiere textualmente:

«Visto el documento presentado por el Excelentísimo Ayuntamiento de Sagunto en fecha 26 de enero de 1998, se observa su adecuación a los requisitos básicos establecidos para los planes especiales de protección de conjuntos históricos en el artículo 39.2 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, con excepción de lo dispuesto en el apartado h), relativo a la necesidad de incluir un catálogo de bienes y espacios protegidos con indicación de aquellos que se propongan para su calificación como bienes de relevancia local.

Se entiende cumplido el requisito de protección de la edificación mediante las fichas individualizadas reguladoras de la edificación, si bien para que pueda tener consideración de catálogo, al tiempo que para una mejor operatividad, debería presentarse como documento independiente un listado de los elementos de catálogo con el nivel de protección otorgado y con indicación de los inmuebles susceptibles de ser declarados bienes de relevancia local.»

Quinto.—La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 21 de diciembre de 2000, adoptó el acuerdo de emitir informe favorable respecto del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Sagunto y supeditar la elevación al conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la propuesta de su aprobación definitiva, a que se incorporara un listado de los elementos de catálogo con el nivel de protección otorgado y con indicación de los inmuebles susceptibles de ser declarados bienes de relevancia local —en el supuesto de que existieran— y la documentación necesaria para concretar el nuevo ámbito de gestión del APU 1.

En fecha 29 de enero de 2001 tuvo entrada en el Registro del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia la documentación subsanatoria remitida por el Excelentísimo Ayuntamiento de Sagunto.

La nueva documentación contiene entre otros, informe municipal en el que se argumenta, que dado el contenido del plan especial, que recoge de manera individualizada mediante fichas, el nivel de protección y las obras admisibles en los inmuebles incluidos en el ámbito, se aprecia innecesaria la elaboración del listado solicitado. Adicionalmente se justifica, la inexistencia de inmuebles que puedan ser considerados bienes de relevancia local, todo ello de conformidad con el acuerdo del pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Sagunto de 30 de noviembre de 2000.

Se adjunta además, documentación gráfica que concreta el ámbito de gestión del área APU 1.

Sexto.—El director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, en fecha 19 de febrero de 2001, adoptó la siguiente resolución:

«Considerar cumplimentado el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 21 de diciembre de 2000, relativa al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Sagunto.

Emitir informe favorable respecto del expediente y elevar al conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes la propuesta de su aprobación definitiva.»

Fundamentos de derecho

Primero.—La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo establecido en el artículo 27 de la LRAU.

Analizada la nueva documentación aportada, se consideran subsanadas las deficiencias que se indicaron en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 21 de diciembre de 2000.

Segundo.—El objeto es establecer los mecanismos que posibiliten una transformación cualitativa de la Ciutat Vella que haga compatible la conservación de las características del conjunto con su revitalización, propiciando que ésta descansa mayoritariamente en la iniciativa privada, y diseñando una serie de actuaciones públicas estratégicas, a medio y a largo plazo.

El ámbito del plan especial coincide con el recinto declarado Conjunto Histórico-Artístico por el Real Decreto 3.316/1978.

Las actuaciones más importantes que se proponen en el plan son las siguientes:

Establecimiento de 5 niveles de protección, de acuerdo con el interés del edificio, la valoración de su representatividad, escasez o rareza y su estado de conservación: Monumental, integral, estructural, ambiental y edificio sustituible.

Definición de los tipos de obras admisibles, que se aplican a cada edificio de acuerdo con el nivel de protección adscrito: Consolidación, conservación, restauración, rehabilitación, obra nueva con conservación de elementos y reedificación.

Delimitación de dos sectores APU (para actuaciones de proyectos urbanos), destinados a desarrollar actuaciones estratégicas, orientadas a la obtención de suelo, permeabilización del espacio y revalorización general de patrimonio.

Actuaciones en el recinto del Castillo: Nuevo acceso al castillo y centro de acogida de visitantes; y almacenes para el abundante material arqueológico.

Actuaciones en la ladera del cerro del Castillo, que ya se vienen ejecutando hace tiempo: Adecuación del borde urbano sur y este, construyendo un paseo peatonal que accede desde la ciudad, demolición de cuerpos indecorosos, adecuación de traseras, creación de

desagües naturales, recuperación de banales, y regeneración de la montaña en el resto de la ladera.

Obras de reurbanización de calles, recuperando materiales de calidad urbana y sistematizando las redes de suministro y servicios.

Delimitación de entornos de monumentos declarados, de conformidad con la Ley de Patrimonio: Recinto del Castillo, Teatro Romano, Templo de Diana, Iglesia de Santa María, Iglesia del Salvador y muralla árabe.

Edificios de interés destinados a equipamiento: Casa Mestre Peña, Casa del Notari, Centro Católico. Creación de nuevos edificios dotacionales aprovechando estructuras existentes en entornos de BIC.

Reserva de aparcamientos, que es uno de los principales problemas de la Ciutat Vella, por tres sistemas: Obligatoriedad de reserva en interior de parcela igual o superior a 130 m²; aparcamiento previsto en la APU I y en vía pública accesible.

Ordenanzas gráficas para regular las alturas, el aprovechamiento del volumen edificado, composición de fachadas, agregaciones parcelarias, cubiertas, huecos, vuelos, testeros, anuncios, pavimentaciones, mobiliario urbano, etc.

Cálculo del aprovechamiento característico: Se determina el aprovechamiento de cada una de las parcelas del ámbito, a partir del aprovechamiento correspondiente a la tipología característica de uso residencial (2,30 m²/m²), que se pone en relación con la ocupación máxima permitida en función de la superficie de la parcela.

Tercero.—Las determinaciones contenidas en el proyecto se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

Cuarto.—Respecto a la competencia para la aprobación del expediente, el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes especiales de municipios de más de 50.000 habitantes, de conformidad con lo establecido en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 6.D del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación.

Resuelvo

Aprobar definitivamente el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Sagunto.

La presente resolución con transcripción de las normas urbanísticas se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia, sin perjuicio de publicar adicionalmente una reseña en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», según dispone la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en el artículo 10 y 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, a veintitrés de marzo de dos mil uno.—El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, José Ramón García Antón.

Valencia, a veintiséis de julio de dos mil uno.—El secretario general, Gaspar Peral Ribelles.

2. Normas urbanísticas

Índice:

2.1. Normas generales y de régimen urbanístico.

Capítulo I. Disposiciones generales, régimen urbanístico y ejecución del plan.

Sección 1.ª Disposiciones generales y ámbito.

Sección 2.ª División en sectores o zonas. Uso característico.

Sección 3.ª Aprovechamiento y edificabilidad.

Sección 4.ª Ejecución del plan especial. Sistemas de actuación.

2.2. Normas de protección y mejora de la edificación.

Capítulo II. Calificación de la protección y tipos de obras. Definiciones.

Sección 1.ª Ambito de aplicación, calificación de la protección: Niveles y categorías de protección. Tipos de obra admisible.

Sección 2.ª Definición de los tipos de obra.

Capítulo III. Normativa reguladora de las intervenciones sobre las edificaciones.

Sección 1.ª Documentos y criterios de aplicación para la rehabilitación: Reformas. Fachadas y plantas bajas, edificabilidad de parcelas y casos excepcionales.

Sección 2.ª Número de alturas y aprovechamiento del volumen edificado.

Sección 3.ª Condiciones higiénico-sanitarias.

Sección 4.ª Condiciones estéticas y de composición.

Capítulo IV. Condiciones de uso.

Sección 1.ª Usos y actividades autorizados y prohibidos. Localización.

Capítulo V. Usos del viario; aparcamientos.

Sección 1.ª Reserva de aparcamientos y usos del viario.

2.3. Normas de protección y mejora de la urbanización.

Capítulo VI. Condiciones de las obras de urbanización.

Sección 1.ª Trazado horizontal construcción material de la calle.

Sección 2.ª Canalizaciones, redes de suministro y servicio; mobiliario urbano.

2.1. Normas generales y de régimen urbanístico.

Capítulo I. Disposiciones generales, régimen urbanístico y ejecución del plan.

Sección 1.ª Disposiciones generales y ámbito.

Artículo 1. Disposiciones generales.

El presente Plan Especial de Sagunto PEP-1, «Conjunt Históric-Artístic de Sagunt» es el instrumento para la ordenación urbanística de protección del patrimonio arquitectónico y del ambiente urbano de un área o parte del territorio municipal de Sagunto, denominada Ciutat Vella, cuya delimitación se contiene en la memoria y planos que acompaña a este mismo documento.

Artículo 2. Contenido del plan.

El presente plan desarrolla las previsiones contempladas por el PGOU de Sagunto y, a tal efecto, cataloga razonadamente los edificios susceptibles de protección que forman parte de aquella; determina las obras susceptibles de ser llevadas a cabo en cada categoría de protección; señala el ámbito para actuaciones urbanísticas unitarias o sistemáticas y establece condiciones en las que deben desenvolverse el desarrollo material y temporal de aquellas.

El plan especial señala, asimismo, los perímetros de reparto en que se subdivide el ámbito ordenación del plan, y establece los aprovechamientos característicos que corresponde aplicar en cada una de ellas, de conformidad con lo expresado en el artículo 208 del PGOU de Sagunto.

Artículo 3. Ambito.

El ámbito de aplicación de las disposiciones del presente plan especial es el delimitado en el plano de ordenación correspondiente, delimitación que, además, queda descrita mediante la secuencia de su recorrido en el apartado 1.2 de la memoria de este documento.

Sección 2.ª División de sectores o zonas y uso característico.

Artículo 4. Sectores urbanísticos:

A los efectos de viabilizar las previsiones y disposiciones del presente plan, se considera subdividido el ámbito de éste en una serie de sectores, para las que se prevé una actuación unitaria y sistemática u otro tipo de sujeción a régimen específico que hace posible los objetivos del plan.

La clasificación de sectores o zonas es la siguiente:

Sectores APU (Actuaciones de Proyecto Unitario) destinados a gestionarse como PAI (Programa de Actuación Integrada).

Artículo 5. Sectores «APU».

Los sectores o zonas APU son áreas para las que el presente plan dispone una actuación de rehabilitación unitaria y omnicompreensiva, guiada por un proyecto arquitectónico/urbanístico cuyas directrices generales se contienen en este plan.

Los sectores APU que establece el presente plan son las siguientes: APU-1 (S. Ramón-Cavallers A. Danes) y APU-2 (Castell-En Berenguer).

A los efectos de la ejecución del plan, cada uno de los sectores APU contiene dentro de sus límites, junto con otros terrenos y edificios, una unidad de actuación (ejecución), según dispone el artículo 11 de las presentes normas.

Artículo 6. Edificios y terrenos no comprendidos en la división en sectores urbanísticos del presente plan:

Los terrenos y edificios no incluidos en los sectores definidos en los artículos 4 y 5 de este capítulo el presente plan no constituyen receptáculo o soporte de actuaciones urbanísticas orgánicas o unitarias. No obstante, y dado que el mantenimiento del decoro y la cualificación ambiental son requisito imprescindible en el ámbito de la Ciutat Vella de Sagunto, se establece para la propiedad un vínculo de mantenimiento y/o rehabilitación, según corresponda.

Artículo 7. Uso característico:

El uso característico para todas las zonas que se determinan en el artículo 4 de las presentes normas es el de «vivienda exclusivamente», de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 de las Normas de PGOU de Sagunto, con las precisiones y excepciones establecidas más adelante, en el capítulo IV de las presentes normas.

Sección 3.ª Aprovechamiento y edificabilidad.
Artículo 8. Perímetros de reparto:

1. A los efectos de señalamiento de perímetros de reparto y fijación de aprovechamiento característicos correspondientes el presente plan establece los siguientes perímetros de reparto:

Perímetro de reparto APU-1, coincidente con la delimitación del sector homónimo.

Perímetro de reparto APU-2, coincidente con la delimitación del sector homónimo.

Los aprovechamientos tipo correspondientes a las áreas de reparto APU-1 y 2 son los que siguen:

Perímetro de reparto	Aprovechamiento-característico
Sector APU-1	2,18 m ² /m ²
Sector APU-2	2,18 m ² /m ²

Cada uno de los aprovechamientos anteriores es el resultante global del anteproyecto desarrolla el sector y forma parte del presente plan especial. Este aprovechamiento es de aplicación en el caso de una operación urbanística conjunta.

En el caso de que los particulares opten por actuar y rehabilitar individualmente, en los supuestos de rehabilitación concertada, tal como se definen más adelante, el aprovechamiento que corresponde a cada una de las parcelas será el fijado en el anexo I que se cita en el párrafo siguiente.

Artículo 9. Aprovechamiento de parcelas no comprendidas en sectores APU.

— Para el resto del ámbito del plan, que incluye las parcelas no comprendidas en las unidades delimitadas en el apartado anterior, se procederá de modo que cada parcela constituirá un perímetro de reparto, con lo que el aprovechamiento que le corresponde según el cálculo anterior, será el aprovechamiento característico de la misma.

Los aprovechamientos característicos correspondientes a cada una de las parcelas correspondientes a este apartado, no comprendidas en las áreas anteriores, se recogen en las fichas-catálogo correspondientes.

Sección 4.ª Ejecución del plan especial.
Artículo 10. Unidades de ejecución.

El plan prevé asimismo, para la ejecución de sus previsiones, la delimitación de una serie de unidades de actuación o ejecución, orientadas a la obtención de los elementos más significativos de cada

uno de los sectores citados, y a las cuales se ha asignado un sistema de actuación específico. Las unidades de actuación o ejecución son:

Denominación

Unidad de Actuación (EJEC)	Delimitación	Sistema de actuación
UA 1	Interior a sector APU 1	Programa actuación integrada
UA 2	Interior a sector APU 2	Programa actuación integrada (excluye ámbito Casa del Notari)

Para el resto del ámbito ordenado por el plan no existen previsiones de actuación sistemática, y por tanto quedan fuera de la delimitación de unidades de actuación.

Artículo 11. Sistemas de actuación:

El sistema de expropiación, asignado a la Unidad de Ejecución (APU-2, Templo de Diana), delimitada en el artículo anterior, se concretará en la asignación de tareas a la administración actuante, del modo siguiente:

— En los edificios o terrenos sujetos a expropiación, será la administración actuante o entidad colaboradora quien ejecutará las adquisiciones por expropiación, redactará los proyectos técnicos y demás documentación administrativa y ejecutará y coordinará las obras de edificación y urbanización.

Artículo 12. Conservación de elementos de patrimonio histórico/artístico.

Para las edificaciones y terrenos que contengan elementos de patrimonio arquitectónico histórico, recogidos o no en la correspondiente ficha catálogo, se señala la obligación de protección y conservación de dichos elementos arquitectónicos, en los términos en que se dispone en la Ley de Patrimonio.

El incumplimiento de las anteriores obligaciones comporta las penalizaciones que pudieran ser de aplicación.

Artículo 13. Atribuciones de la Comisión Municipal de Patrimonio.

El presente plan otorga a la Comisión Municipal de Patrimonio las siguientes atribuciones:

— La capacidad de resolver eventuales contradicciones o indeterminaciones que pudieran surgir entre los diversos documentos constitutivos del plan. En el caso de eventuales contradicciones entre las fichas-catálogo y los planos de ordenación, debe prevalecer lo dispuesto por aquellas.

— La promoción de informes arqueológicos en que se recoja toda la información disponible sobre la existencia y localización de yacimientos arqueológicos e históricos.

— La facultad de proponer al órgano competente modificar los entornos de BIC.

— La aplicación de la norma general de alerta del plan general de ordenación urbana.

2.2. Normas de protección y mejora de la edificación.
Capítulo II. Calificación de la protección y tipos de obras. Definiciones.
Sección 1.ª Ambito de aplicación, calificación de la protección: Niveles y categorías de protección. Tipos de obra admisibles.
Artículo 14. Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de la normativa que sigue se extiende a todo el ámbito de ordenación del plan, incluyendo las edificaciones catalogadas comprendidas en las unidades de actuación o ejecución.

Artículo 15. Niveles de protección: Ficha-catálogo.

La edificación del área objeto de ordenación, es decir, de la Ciutat Vella de Sagunt, es tributaria de la valoración arquitectónica que merece, a partir de una sistemática de análisis comparativo, efectuada en el presente desde la cual se establece una clasificación según un orden decreciente en la valoración arquitectónica.

Para cada una de las unidades catastrales, sean edificios o terrenos, comprendidas en el ámbito de ordenación del presente plan, se dispone de una ficha-catálogo, en la que se recoge la calificación o nivel de protección aplicable, así como las obras admisibles, es decir, los tipos de obra que se permiten, según se la tipificación definida en los

artículos que siguen. Las categorías y niveles de protección establecidos son congruentes con los que se recogen en el PGOU de Sagunto, anexo I, artículo 406.

La clasificación de protección referida es la siguiente:

1. Protección monumental:
 - Categoría A. Bien de interés cultural (BIC).
 - Categoría B. Monumento local
2. Protección integral.
3. Protección estructural.
4. Protección ambiental:
 - Categoría A.
 - Categoría B.
 - Categoría C.
 - Categoría D.
5. Edificación sustituible.

Artículo 16. Nivel 1. Protección monumental.

La protección monumental es una calificación o nivel de protección aplica a todos aquellos edificios que, como su nombre indica, pertenecen a esta denominación de carácter monumental y que por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos al nivel máximo de protección. Se establecen dos categorías:

- Categoría 1A-BIC: Edificios declarados monumentos histórico-artísticos, o bienes de interés cultural. Quedan supeditados a la competencia de la Dirección General de Patrimonio Artístico Inmueble.
- Categoría 1B-Monumento local: Edificios de categoría monumental no recogidos en el apartado anterior. Son aquellos edificios que por su interés puedan ser objeto de declaración por parte del organismo competente, ya que son edificios de innegable categoría-artística y representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de la ciudad.

Los tipos de obra permitidos se recogen en la ficha-catálogo.

En caso de que los edificios presenten muy mal estado de conservación, o sea justificada la necesidad de rehabilitación por cuestiones de nuevos usos, se podrán admitir obras de reforma siempre que:

- El edificio no sufra menoscabo en su envolvente total ni en los elementos estructurales y decorativos de su interior y exterior.
- Las obras realizadas permitan en posteriores proyectos la recuperación de su anterior sentido formal y estructural.
- Quede constancia documental y fotográfica de la situación anterior y posterior de las obras, tanto exterior como interior.

Artículo 17. Nivel 2. Protección integral.

La protección integral es una calificación o nivel de protección que se aplica a aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico que, por su calidad, antigüedad, escasez o rareza y representatividad de un período significativo deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como interiores.

Los tipos de obra permitidos son los recogidos como admisibles en la ficha-catálogo correspondiente.

Artículo 18. Nivel 3. Protección estructural.

La protección estructural es una calificación o nivel de protección parcial, que se aplica a aquellos edificios de valor arquitectónico cuyas fachadas deben ser conservadas en su estado actual y que presentan otros elementos cuya conservación se pretende. Estos elementos pueden estar constituidos por las fachadas exteriores o interiores, elementos estructurales, lienzos de sillar, patios, escaleras, forjados, artesonados, soladós, elementos de carpintería y demás acabados.

Se permite la sustitución completa de las partes no protegidas con objeto de posibilitar la redistribución interior del edificio, dotándole de los servicios necesarios y mejorando las condiciones de ventilación y soleamiento del mismo para lo que se cumplirá lo establecido en el capítulo II.

Los tipos de obra permitidos son los contenidos en la ficha-catálogo correspondiente.

Artículo 19. Nivel 4. Protección ambiental.

La protección ambiental es una calificación o nivel de protección que se aplica a aquellos edificios cuyo valor arquitectónico deriva de su

situación relación con un entorno determinado, o por estar localizados en un área de transición, entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deban ser objeto de protección, al menos en lo que al mantenimiento de su aspecto exterior se refiere. Se establecen cuatro categorías:

Categoría 4A.

Edificios con fachada normalizada con valor de conservación, que constituye su componente más representativa, sin perjuicio de la existencia de elementos interiores de valor, que pudieran incorporarse a la conservación en la etapa de gestión, pasando a integrarse en el nivel de protección estructural.

Categoría 4B.

Edificios con fachada normalizada en los que exista un desequilibrio de altura en relación con los colindantes, que se permitiría incrementar según las determinaciones del capítulo II.

Categoría 4C.

Edificios de arquitectura popular, con fachadas no normalizadas cuyo carácter se pretende conservar. La conservación de la fachada depende con las condiciones higiénico-sanitarias y con los requerimientos de la rehabilitación.

Categoría 4D.

Existencia de elementos arquitectónicos, constituidos por arcos, dinteles, jambas, otros elementos de sillería, cerrajería, acabados, etc., cuya conservación e incorporación a las obras de nueva planta se pretende.

Las obras permitidas para los edificios incluidos en este nivel son las que figuran en la ficha-catálogo correspondiente. En cualquier caso, en los edificios de categoría 4B, 4C y 4D se considerará admisible la eventual sustitución de la fachada cuando el estado de conservación de los entramados horizontales sea deficiente, con independencia del estado de conservación de las fábricas de albañilería, todo lo cual deberá ser justificado adecuadamente. Dicha eventual sustitución se hará de acuerdo con las presentes normas en su capítulo III, artículo 49 «criterios para composición de fachadas».

Artículo 20. Edificio sustituible.

La calificación de edificio sustituible se aplica a aquellos edificios que presentan escaso o nulo interés ambiental; en todo caso se considera que la inserción y la adecuación al entorno pueden lograrse mediante la reedificación del mismo, siempre que ésta se desarrolle, en sus sucesivas fases de proyecto y ejecución, siguiendo la normativa y criterios expuestos en las presentes normas, especialmente el capítulo III.

Sección 2.ª. Definición de los tipos de obra.

Artículo 21. Tipos de obra.

Se distinguen los siguientes tipos de obras, que son discriminadamente aplicables a los distintos niveles de protección, siempre según lo expresado en la ficha-catálogo correspondiente a cada caso:

K. Consolidación.

C. Conservación.

R. Restauración.

Rehabilitación, en sus modalidades:

Z. Reforma.

T. Reestructuración de cubiertas.

F. Reestructuración.

A. Adición de plantas.

N. Obra nueva con conservación de elementos.

W. Reedificación.

Artículo 22. Obras de consolidación.

Las obras de consolidación son el tipo de obras que se requieren para evitar la ruina y derrumbamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución de estos.

Artículo 23. Obras de conservación.

Las obras de conservación son el tipo de obras que se requieren para el mantenimiento de la edificación en su estado actual, evitando el deterioro por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o el abandono. Incluyen la reparación de elementos decorativos, instalaciones y estrictas obras de mantenimiento, retejado, pintura, solados.

Artículo 24. Obras de restauración.

Las obras de restauración son el tipo de obras que se requieren para dotar al edificio de su imagen original, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, y llevándose a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación.

Son casos de restauración la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.

Caso de que no existan restos o pruebas documentales en partes de edificios, se permitirá completar la unidad del edificio mediante aportaciones de nuevo diseño.

Artículo 25. Rehabilitación: Obras de reforma.

La reforma es una modalidad de la rehabilitación que tiene por objeto la redistribución de los espacios interiores, sin afectar a las características estructurales del edificio.

En caso de que la obra afecte a elementos comunes, estos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales como en los acabados y decoración. Se consideran elementos comunes los portales, escaleras, patios, etc.

Se podrá permitir la modificación de patios interiores o de huecos que no sean de fachada, apertura de patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura, cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a los mínimos establecidos por las ordenanzas municipales de edificación.

Artículo 26. Rehabilitación: Obras de reestructuración de cubiertas.

La reestructuración de cubiertas es una modalidad de rehabilitación mediante la cual se sustituyen parcial o totalmente elementos estructurales de misma, con objeto de adecuarla a los nuevos usos previstos.

La envolvente, apertura de huecos y tratamiento debe ajustarse en todo establecido en el capítulo II.

Artículo 27. Rehabilitación: Obras de reestructuración.

La reestructuración es una modalidad de rehabilitación mediante la cual modifica el espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales. Este tipo de obras puede llegar a incluir el vaciado total del interior con mantenimiento de fachadas, según se trate, e incluso puede provocar la modificación tipológica de la vivienda.

Las obras de reestructuración pueden también ser de reestructuración fachadas cuando tienen por objeto la apertura de nuevos huecos o modificación de los existentes, con objeto de mejorar las condiciones de habitabilidad. En todo caso, quedarán restringidas por las exigencias estáticas del edificio a conservar.

Artículo 28. Adición de plantas.

La adición de plantas constituye un tipo de obras consistente en la edificación de una o más plantas sobre la edificación existente, dentro de una operación de rehabilitación conjunta.

Artículo 29. Obra nueva con conservación de elementos.

La obra nueva con conservación de elementos constituye un tipo de obra mediante la cual se actúa en edificaciones que presentan tal estado de ruina que sólo es posible la conservación de elementos aislados, incorporándolo la edificación de nueva planta.

Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual o pudiendo variar la misma según los casos.

Las condiciones de volumen de la nueva edificación se ajustarán en todo lo establecido en los capítulos II y III.

Artículo 30. Reedificación.

Las obras de reedificación son aquellas obras que contemplan la demolición y posterior edificación de un edificio existente. La edificación que sustituya a la original debe ser proyectada y construida de acuerdo con las condiciones expuestas en las presentes normas, capítulos III, IV y V. Son de aplicación a los edificios en cuya ficha-catálogo así se indica expresamente.

En la redacción de los proyectos y obras que desarrollen el caso de la reedificación será de aplicación lo especificado en las presentes normas, particularmente la sección III del capítulo III.

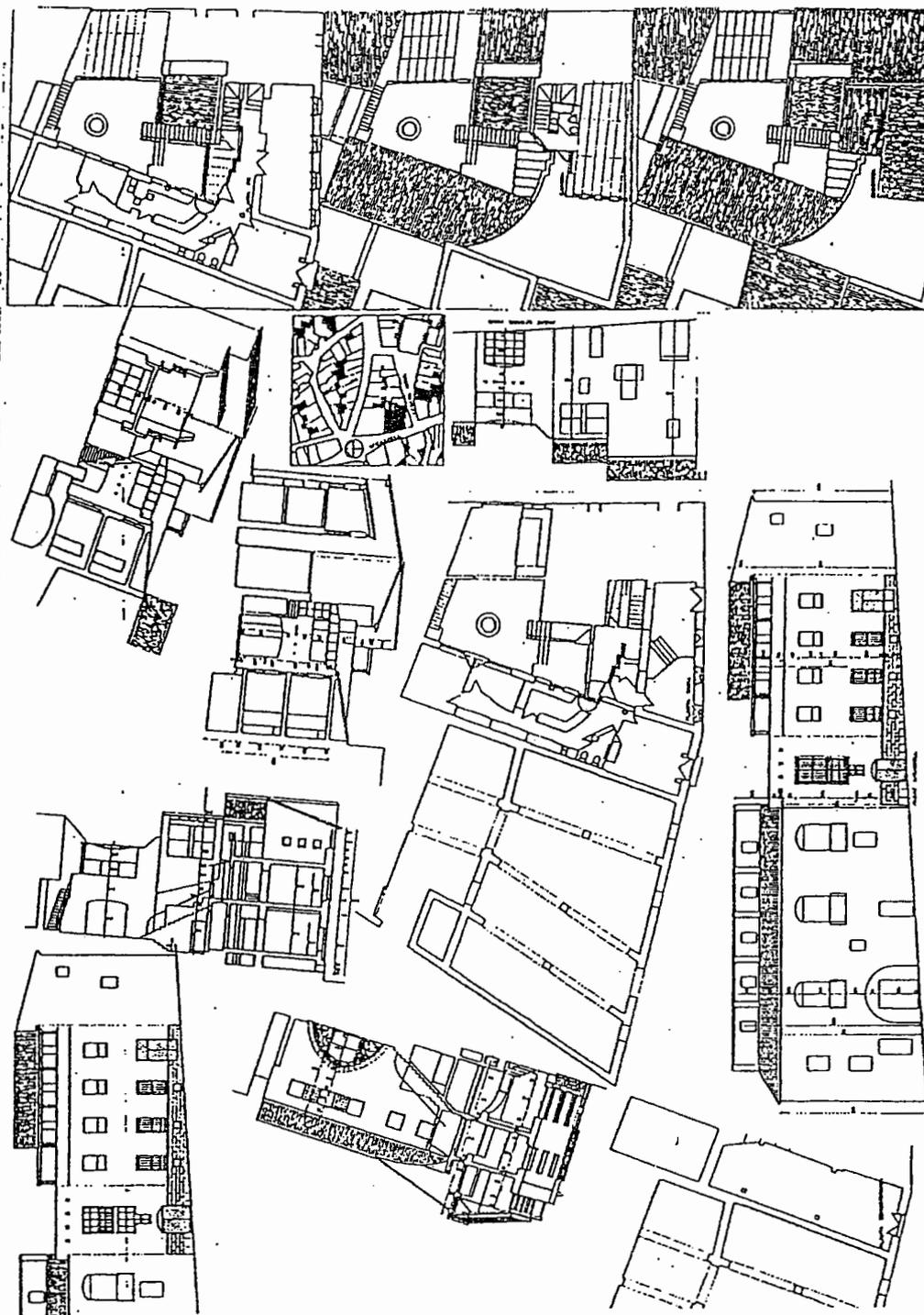
Capítulo III. Normativa reguladora de las intervenciones sobre las edificaciones.

Sección 1.ª Documentación y criterios de aplicación para la rehabilitación: Reformas, fachadas y plantas bajas, edificabilidad de parcelas y casos excepcionales.

Artículo 31. Documentación para la solicitud de licencia y planimetría.

En las solicitudes de licencia para intervenir en edificios con protección se adjuntará al reglamentado proyecto técnico como mínimo, la documentación gráfica siguiente.

- Fotografía de fachada o fachadas.
- Idem anterior incluyendo el entorno.
- Plano con los alzados de las fachadas del edificio y sus adyacentes a escala 1:100.
- Plano con las secciones y totalidad de las plantas, incluida la de cubiertas a escala 1:100.
- Plano del anteproyecto propuesta, con la documentación gráfica suficiente que permita interpretar su adecuación al entorno.



Artículo 32. Tratamiento de la restauración.

En cualquiera de los tipos de obra de que se trate, se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos. Se seguirá la universalmente aceptada en recuperación de elementos arquitectónicos arqueológicos.

Artículo 33. Tratamiento de la rehabilitación.

Se recuperarán los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables, en la propia rehabilitación, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura tradicional. En especial los siguientes: Cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados (atobas, ladrillos macizos, tejas), escaleras, chimeneas, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería.

La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que permanecen por conservación, o bien por contraste con los mismos.

Artículo 34. Tratamiento de fachadas.

Las obras de restructuración de fachadas o acondicionamiento de locales, comerciales y/o garajes, en su tratamiento de fachadas tenderán a la recuperación del carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico de la edificación de que se trate.

Artículo 35. Tratamiento de plantas bajas.

El tratamiento de plantas bajas en edificios catalogados se someterá a las siguientes determinaciones:

- Se prohíben las obras de acondicionamiento de locales que afecten sensiblemente a la estructura de la planta baja y que no vayan dirigida conservación de la misma.
- No se alterará la proporción de los huecos originales, salvo cuando resultase imprescindible para el nuevo fin y siempre que no afecten negativamente al conjunto del edificio ni desvirtúen las características del mismo.
- Se dejarán al descubierto los elementos verticales de la estructura o machones entre los huecos existentes, de forma que se asegure un tratamiento uniforme del conjunto de la fachada.
- El plano del escaparate y de las puertas de acceso se retranqueará 25 cm mínimo de la alineación de la fachada correspondiente.
- Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas, en las que se hayan producido cambios sustanciales en los elementos originales

Sección 2.ª Número de alturas y aprovechamiento del volumen edificado.

Artículo 38. Número de plantas y disposición general del volumen edificado:

El número de plantas de la edificación viene fijado en cada una de fichas-catálogo, donde se establece la siguiente casuística:

En edificios con nivel de protección		En reedificación	
X	la existente	Pb	baja
X+A	la existente + aprovechamiento	Pb+I	baja + una planta
X+C	la existente + cambra	Pb + I + A	baja + una planta + aprovechamiento
X + I	la existente + una planta	Pb + I + C	baja + una planta + cambra
		Pb + II	baja + dos plantas

b) Para los edificios comprendidos en alguno de los sectores APU contenidos en el presente plan, regirán las alturas previstas en los anteproyectos que desarrollan aquéllos.

c) Para evitar la formación o consolidación de medianeras excesivamente profundas, así como la desvirtuación del tipo edificatorio, la edificación principal sólo se extenderá hasta una profundidad máxima de 18 metros, o tres crujías. El volumen o superficie construida

característicos de su fachada, podrá exigirse la restitución a su estado original.

f) En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de todo tipo de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar los letreros correspondientes con el tratamiento, localización y dimensión que garantice la nueva edificación a los elementos urbanísticos del edificio que se pretende conservar.

Artículo 36. Edificabilidad y ocupación en planta.

El nivel de protección del edificio afecta, asimismo, a los espacios libres de la parcela en que se localiza. La delimitación precisa de la misma se ajustará, subsanando los posibles errores en el plano por la Oficina Técnica Municipal, con la aportación de la documentación que se solicite.

La edificabilidad que corresponde a cada parcela será la transcripción del aprovechamiento asignado a cada una de ellas en el anexo correspondiente del presente plan especial. En los niveles monumental e integral, no podrá procederse al incremento de la edificabilidad dentro de los márgenes establecidos por las condiciones de volumen generales y particulares que afecten a la parcela en cuestión, siempre y cuando ello no atente contra los objetivos de protección contenidos en cada uno de los niveles de que se trate.

La ocupación en planta de la edificación, en lo que se refiere a las alineaciones interiores y patios, deberá ajustarse, en la medida de lo posible, a la disposición geométrica de los planos y aristas que configuran el volumen de las edificaciones colindantes, cuando éstas gocen de protección en los dos citados niveles, monumental e integral.

Artículo 37. Proyectos de carácter excepcional.

Cuando el proyecto de edificación gozara de excepcional mérito como 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 del núcleo ordenado.

Para la admisión de estos proyectos será necesaria la redacción del oportuno estudio de detalle donde se cuantificará especialmente el impacto del nuevo edificio en relación con los criterios generales de esta normativa y del plan especial. Además, será preceptivo el informe favorable de la Dirección General del Patrimonio Artístico Inmueble, de la Conselleria de Cultura de la Generalitat Valenciana.

restante a que se tenga derecho se organizará como un cuerpo anejo suficientemente diferenciado. Son admisibles los retiros del volumen principal respecto a la alineación fachada, de modo que den lugar a patios cerrados y convenientemente integrados en la edificación.

Artículo 39. Altura máxima.

a) La altura máxima de la edificación viene fijada en cada una de las fichas catálogo, donde se establece la siguiente casuística:

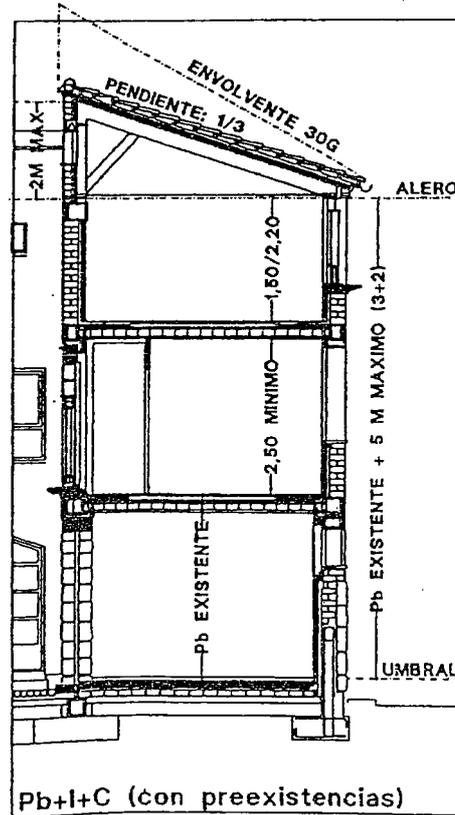
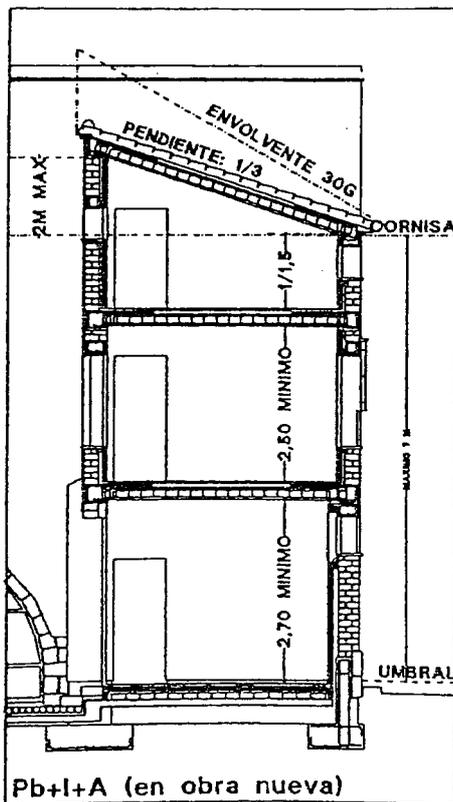
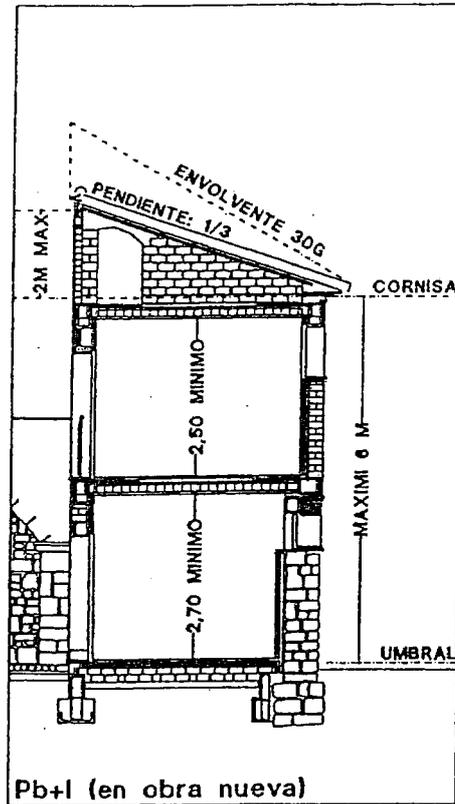
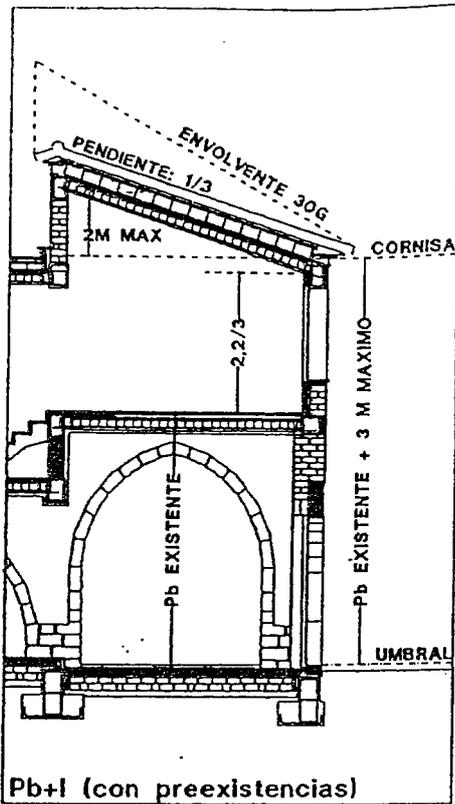
En edificios con nivel de protección		En reedificación	
X	la existente	4 m	baja
X + 1	la existente + aprovechamiento 1m	6 m	baja + una planta
X + 2	la existente + cambra 2 m	7 m	baja + una planta + aprovechamiento
X + 3	la existente + una planta 3 m	8 m	baja + una planta + cambra
		9 m	baja + dos plantas

• Para esta casuística se parte de la consideración de una altura libre mínima de planta baja de 2,70 m; en caso de que la planta baja precise de una altura libre superior (con la limitación de 4,50 m), la altura total del edificio tendrá un incremento equivalente al exceso sobre 3 m de la planta baja tipo.

• Se considera aprovechamiento bajo cubierta cuando la altura libre interior en el intradós de fachada es superior a 1 m e inferior a 1,50 m.

• Se considera cambra cuando la altura libre interior en el intradós de fachada es superior a 1,50 m e inferior a 2,20 m.

• Se considera planta de piso cuando la altura libre interior en el intradós de fachada es superior a 2,20 m e inferior a 3 m.



ESQUEMAS INDICATIVOS

- b) En todo caso, y como norma general, la altura de cornisa de dos edificaciones contiguas no deberá presentar escalonamientos superiores a 1,50 m, la colindante estuviera afectada por norma vinculante de conservación o mantenimiento de la altura de fachada (ver ejemplos de aplicación adjuntos).
- c) La altura de cornisa, en calles con rasante sensiblemente horizontal, mide desde la cara superior del umbral de la entrada principal hasta la cara inferior del alero. El umbral no podrá tener una altura superior a 15 cm en punto medio.
- d) El criterio de medición de la altura de cornisa autorizada cuando la rasante de la calle no sea horizontal corresponderá a la rasante en el punto medio de la fachada, según la figura adjunta: Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no excede de 10 m. Si sobrepasara, se tomarán cada 10 m. Pudiendo escalonarse la edificación.
- e) Cuando se trate de solares con importantes desniveles entre la alineación exterior y los linderos interiores de parcela, la aplicación de la altura se referirá a la superficie teórica, denominada de contacto, definida por la línea rasante exterior y las rasantes de los linderos interiores. A partir de la misma podrá escalonarse la edificación cada dos crujías si el desnivel no supera el 1,50 m (la mitad de la altura de planta baja tipo), o cada crujía si el desnivel supera el 1,50 m. Todo ello sin menoscabo del cumplimiento de las condiciones geométricas de composición de las cubiertas y la norma general de adecuación al entorno.
- g) En el caso particular de las parcelas pasantes comprendidas en las manzanas recayentes a la calle Mayor y Camí Reial, la altura podrá ser de PB+III.
- h) Cuando la actuación propuesta, en aplicación y cumplimiento de lo anterior, pueda provocar conflictos de escala o vistas de elementos monumentales, será de aplicación la Norma General de Alerta, prevista en el PGOU, artículo 415.
- i) Las edificaciones existentes cuyo número de plantas exceda del definido, salvo las que hayan sido objeto de catalogación, no se entenderán fuera ordenación, si bien, en caso de derribo, se aplicará a las superficies vacantes lo establecido en el presente artículo.



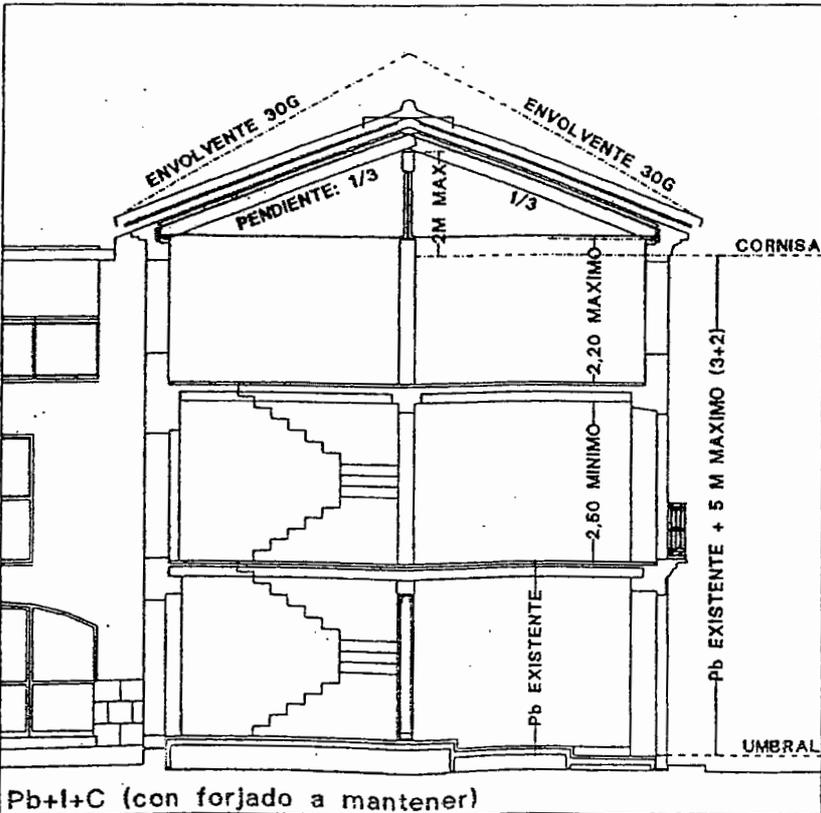
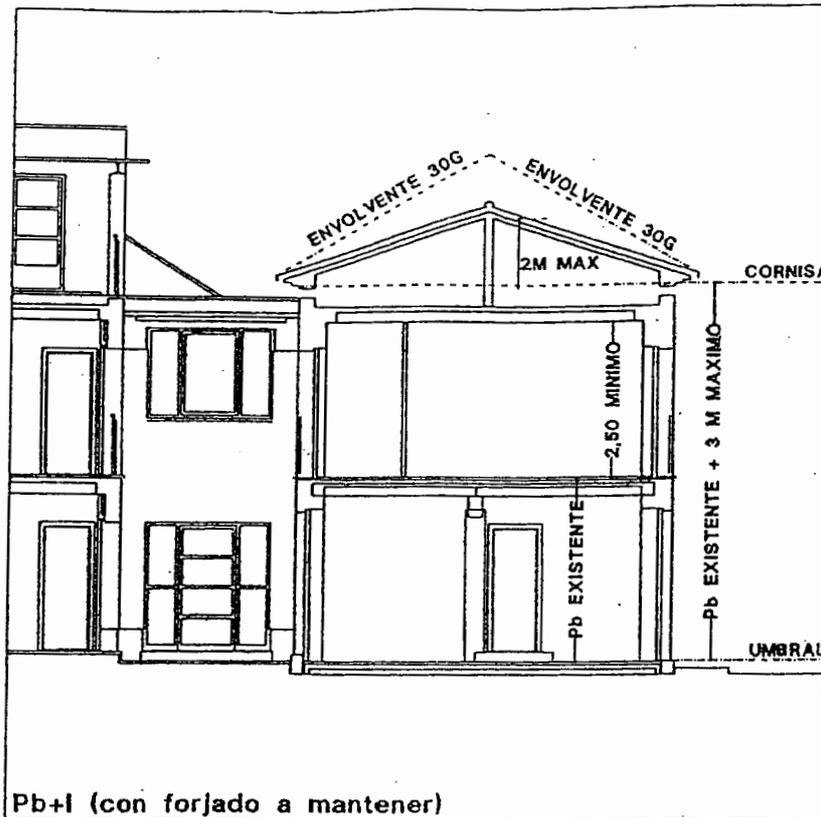
EJEMPLOS MEDICION DE ALTURA DE CORNISA

Artículo 40. Altura libre de pisos.

Es la distancia de la cara superior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

En construcciones de nueva planta la altura mínima de planta baja será de 2,70 m con un máximo de 4,5 m.

La altura mínima de las demás plantas será de 2,5 m. En plantas abuhardilladas esta altura mínima puede descender hasta 1,5 m, siempre y cuando el volumen de cada dependencia sea superior a 15 m³.



ESQUEMAS INDICATIVOS

Artículo 41. Aprovechamiento bajo cubierta y condiciones geométricas de composición de cubiertas.

Las cubiertas deberán cumplir las siguientes condiciones geométricas:

a) Se define como envolvente de la cubierta, a partir de la fachada, como el plano imaginado con una inclinación máxima de 30 grados, que parte de la línea delimitada por el encuentro del plano de fachada con la cara inferior del alero o cornisa.

Cualquier tipo de espacio útil deberá quedar dentro de esta envolvente y respetar el principio general de adecuación al entorno y composición con la propia cubierta que, a todos los efectos, tiene la consideración de fachada una más. Este tipo de construcciones en cubierta, al igual que la propia cubierta en su globalidad, serán objeto de especial estudio y detalle en el proyecto de edificación que, en cualquier caso, deberá respetar los usos, tradición constructiva y repertorio tradicionales.

b) La altura máxima de la cumbrera interior de la cubierta, en cualquier punto no superará la altura de 2 m medidos desde la horizontal trazada por la cornisa.

c) En patios interiores, con dimensión superior a 3 m de ancho, se permitirá la elevación de la cubierta con un máximo de 2 m, medidos a partir de la cara superior del último forjado y sin rebasar la envolvente, con objeto de permitir la creación de huecos de ventilación y vistas en línea con los cerramientos que conforman dichos patios.

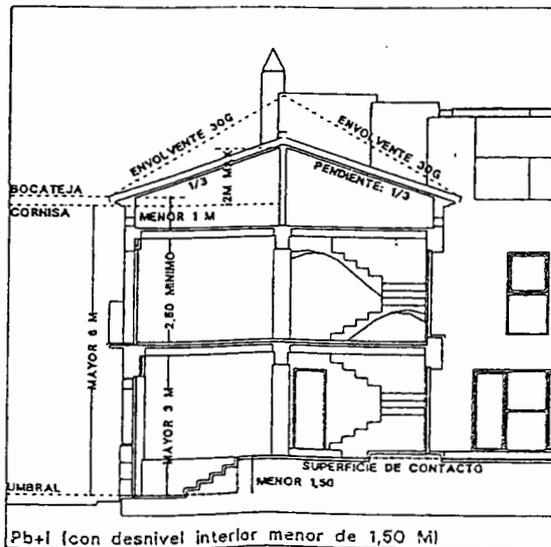
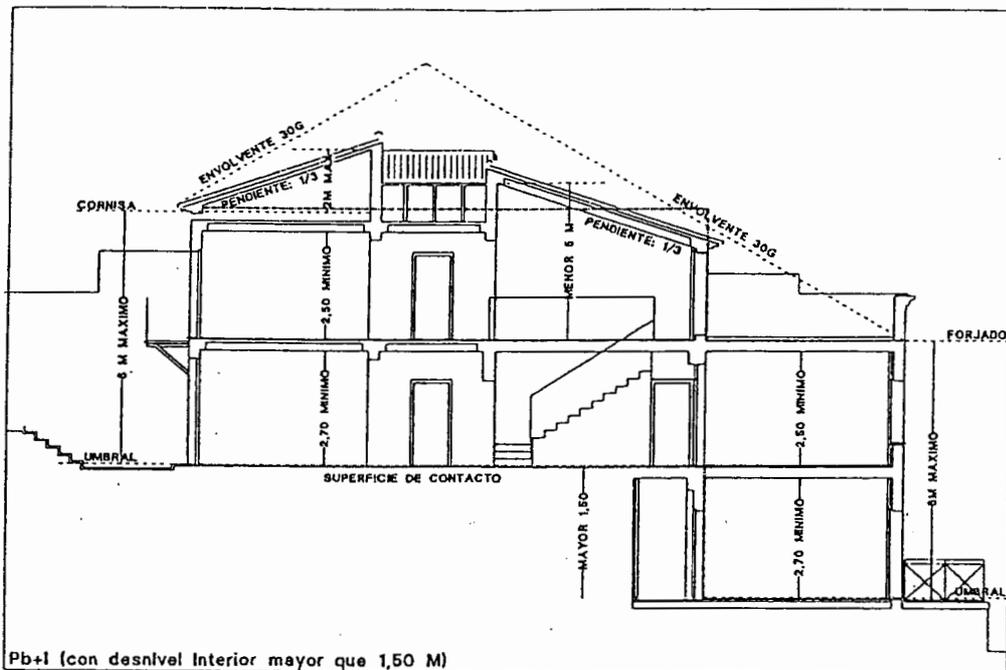
d) La inclinación de los faldones de cubierta de teja será, en cualquier caso, según la relación 1/3. La longitud máxima del faldón de

cubierta no excederá de 6 m. Medidos en proyección horizontal y descontado el vuelo del alero. Superados estos 6 m deberá invertirse el sentido de caída de las aguas. Excepcionalmente, esta limitación de 6 m podrá ser rebasada, cuando así lo exija el nivel de protección establecido, por tratarse de cubiertas e inmuebles cuyo carácter quedaría mermado por la aplicación de dicha limitación. Cualquier cambio de sentido deberá producirse invariablemente sobre una línea estructural de la edificación.

e) Se permiten escalonamientos en la cubierta, de forma que se creen huecos al exterior, siempre y cuando queden delimitados por la envolvente previamente definida, y se correspondan con la disposición estructural interior. El primer escalón no podrá producirse antes de los 3 m, medidos en horizontal desde el plano de fachada. Nunca deberán aparecer dos escalones consecutivos en el mismo faldón de cubierta, de manera que producido el escalonamiento será obligatorio invertir la caída de las aguas. Cualquier escalonamiento deberá producirse invariablemente sobre una línea estructural de la edificación.

f) La disposición de los huecos de ventilación e iluminación podrá resolverse de forma continua y seriada, siempre y cuando se circunscriban internamente a la envolvente de la cubierta.

g) Quedan expresamente prohibidos los huecos de ventilación y/o ventanas abuhardilladas, y la ruptura de la continuidad de los faldones de cubierta para provocar terrazas.

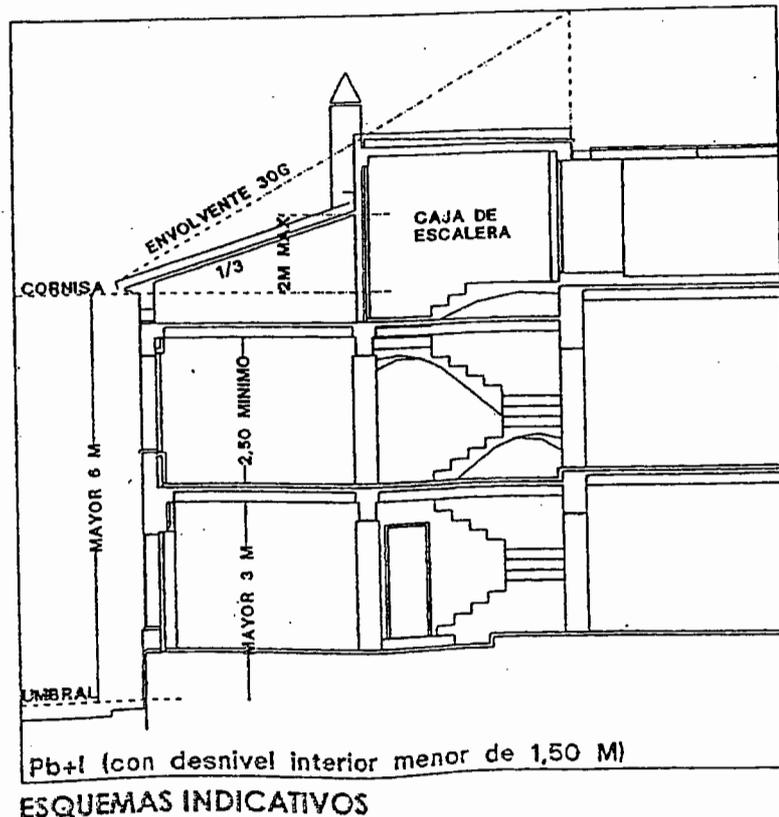
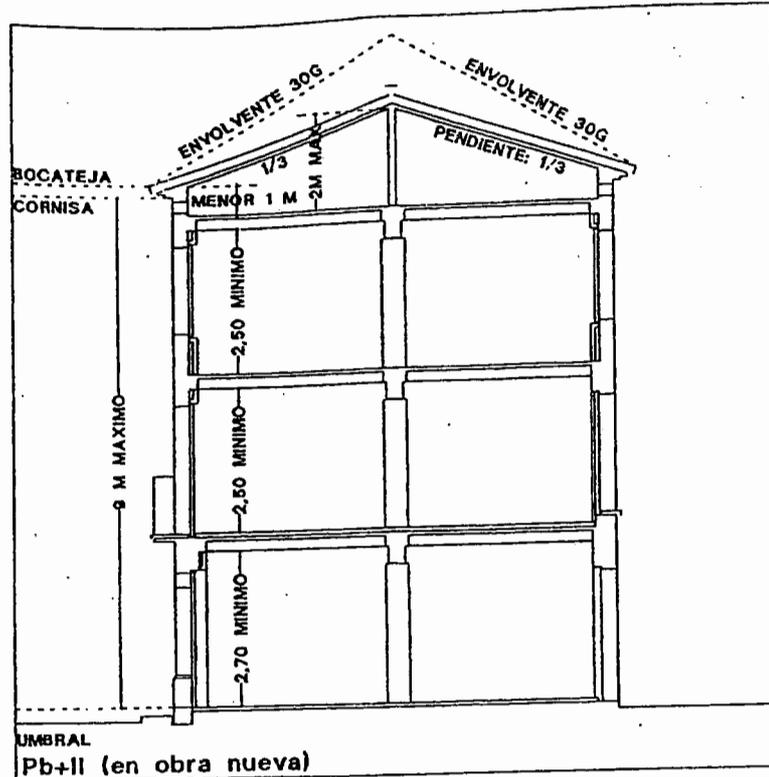


ESQUEMAS INDICATIVOS

h) Cuando se aborden obras que afecten a cubiertas, en las que se hayan producido cambios sustanciales en los elementos originales o se trate de cubiertas en franca contradicción con el espíritu de la presente normativa, podrá exigirse la restitución a su estado original o la adecuación a las determinaciones de la presente normativa.

Esta adecuación podrá exigirse, independientemente de que se soliciten obras o no, cuando se trate de casetones, tendederos, instalaciones varias y cualquier otro tipo de edificación impropia cuya presencia entre en conflicto con la proximidad, escala y vistas de elementos monumentales o conjuntos urbanos de interés paisajístico o ambiental.

i) En el total de la suma de superficies comprendida por cubiertas de teja y terrazas, la que corresponde a cubiertas de teja (que deberá ser teja árabe), alcanzará un mínimo del 50 por ciento.



ESQUEMAS INDICATIVOS

Sección 3.ª Condiciones higiénico sanitarias.
Artículo 42. Condiciones de los locales.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior al 1/15 de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 metros.

Lo dispuesto en este apartado no será de aplicación a las obras de rehabilitación de edificios catalogados, cuyas condiciones se ajustaron a la situación existente, y a las determinaciones derivadas de su nivel de protección.

Artículo 43. Patios y chimeneas de ventilación.

Se permitirán las chimeneas de ventilación, conductos de ventilación y ventilación forzada en aseos, cuartos de baño, locales de calefacción, basuras, de instalaciones, de escaleras, despensas y garajes. En la implantación de dichos elementos se respetará el criterio general de adecuación al entorno.

Artículo 44. Escaleras.

En caso de modificación de la escalera actual, serán de aplicación las condiciones siguientes:

- a) El ancho de las escaleras de uso público no podrá ser inferior a 1 m.
- b) En edificios de hasta tres plantas se permitirá la luz y la ventilación por medio de lucernarios con superficie en planta superior a los 2/3 de la que tenga la caja de escaleras. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 m.
- c) En edificios de más de 3 plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural directa a la calle o patio.
- d) Quedan excluidas de las reglas a), b), y c) las escaleras interiores de viviendas.

Con el objeto de facilitar y flexibilizar la rehabilitación de edificios catalogados, no serán de aplicación las reglas sobre escaleras siempre y cuando se conserven las mismas en su situación actual, y ésta fuese tipológicamente correcta.

Sección 4. Condiciones de estética y composición.
Artículo 45. Estudio justificativo de la adecuación al entorno:

Con objeto de definir las condiciones estéticas de las que debe partir el proyecto de una edificación, el técnico redactor llevará a cabo un análisis de la edificación del entorno, que se adjuntará en una memoria descriptiva de las edificaciones existentes, la cual contendrá los siguientes aspectos:

- a) Epoca en que fueron construidas y estilo arquitectónico concreto en cada una de dichas edificaciones, en su caso.
- b) Carácter de dichas edificaciones según se trate de arquitectura monumental, doméstica o rural.
- c) Características de las fachadas en cuanto a su ancho de frente de línea de cornisa, proporción entre vanos y huecos, tratamiento de los huecos, vuelos y materiales. Las fachadas propuestas se dibujarán en un plano en el que se dispondrán asimismo las fachadas de todas las casas que forman el paramento de manzana en el que se incluye la edificación de cuyo proyecto se trate.

El proyecto deberá justificar la adecuación de la edificación que se pretende al entorno, en función del resultado del análisis y de los criterios de diseño que a continuación se exponen, excepto en el caso de las fachadas recayentes a Camí Reial y Capellá Pallarés, por tratarse de una zona de tipología diferenciada del resto de Ciutat Vella.

Artículo 46. Fragmentación de fachadas y agregación parcelaria.

En caso de actuación unitaria sobre más de una parcela se limitará al ancho de fachada servida por un mismo portal a una vez y media el ancho medio de las fachadas del tramo en que se encuentre localizada. Se podrá flexibilizar esta norma si queda debidamente justificada la adecuación del ritmo y de la secuencia de los volúmenes de la nueva edificación a su entorno. Cuando se trate de una parcela aislada, la media se tomará de los edificios del entorno inmediato.

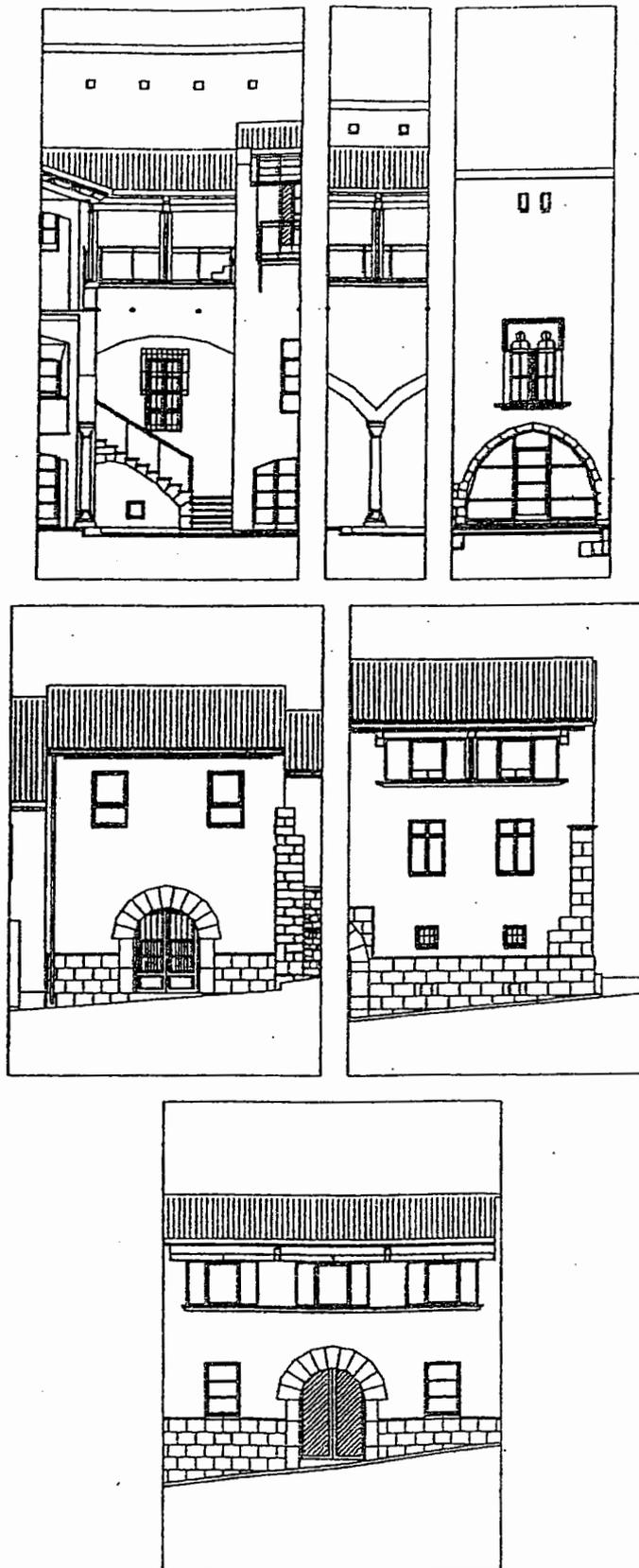
Con el objeto de mantener el carácter general de los frentes edificados existentes sobre una parcelación relativamente estrecha y profunda, se limitará la agregación parcelada refiriéndola a los tipos edificatorios más complejos derivados del oportuno estudio tipológico.

Artículo 47. Línea de cornisa.

- 1) La línea de cornisa se ajustará a las determinaciones de los artículos 38 y 39 del presente capítulo, en relación con la altura máxima.
- 2) La línea de cornisa resultante deberá escalonarse en cumplimiento del apartado 1), siguiendo el mismo ritmo de la fragmentación de la fachada, en su caso, con las limitaciones sobre altura máxima indicadas.

Artículo 48. Estructuración de cubierta.

Se compatibilizará lo establecido en el artículo 41, sobre aprovechamiento bajo cubierta, con las características de las edificaciones colindantes, en caso de estar protegidas, ajustando las pendientes, profundidad y disposición de los faldones a las cubiertas vecinas.

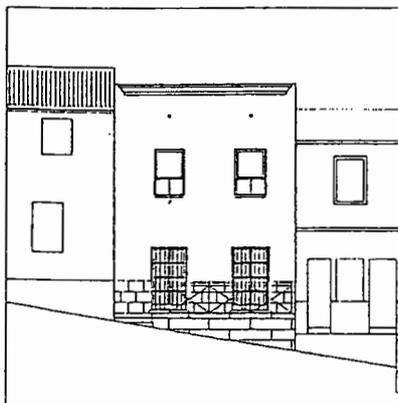
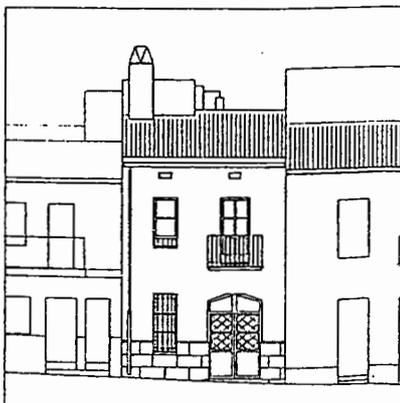
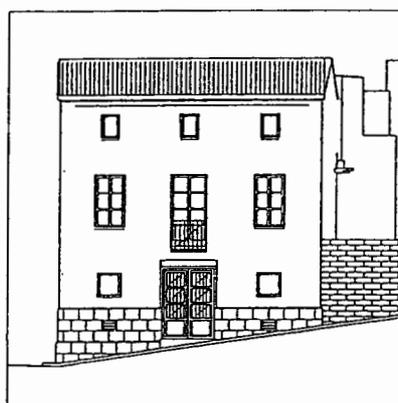
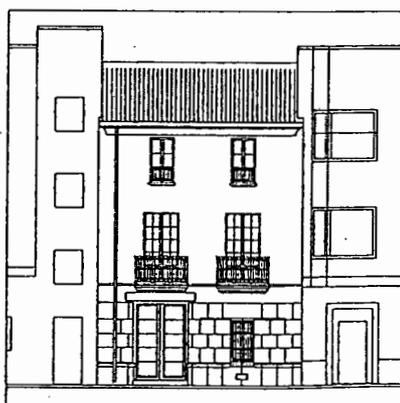
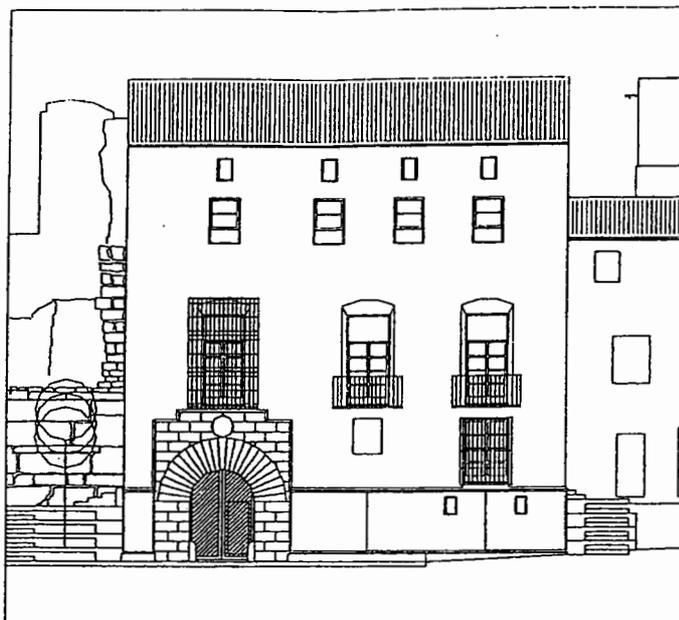


ESQUEMAS INDICATIVOS de COMPOSICION GOTICA

Artículo 49. Criterios para composición de fachadas.

Los criterios que a continuación se exponen pretenden dar una codificación del modo tradicional de construir, fundamentado en el carácter portante de los frentes de fachada, y de su particularización al caso de la ciudad de Sagunt. Es por ello que el principio de respeto general al entorno lleva aparejado el principio de coherencia del sistema constructivo, de lo que se deriva que:

- En todos los casos de sustitución de fachadas deberá recurrirse al sistema estructural murario, con un espesor mínimo de fábrica portante de 25 cm y un espesor de fachada acorde con éste, con la adición de cámara, tabique interior, y acabado superficial, etc., tal como se especifica en el artículo 57 de las presentes normas.
- Dado que el sistema de integración visual requiere la continuidad del lienzo o paramento de fachada de cada casa, más sus colindantes, en cada edificio, la superficie total de huecos no debe exceder el 50 por ciento de la superficie total del paramento de fachada.
- La composición general de la fachada, es decir la disposición y dimensionado de los huecos, la colocación de remates, impostas, etc., si los hubiera, se llevará a cabo teniendo en cuenta las edificaciones que forman parte del mismo paramento de manzana, y la calle a la que recaiga el edificio de que se trate, lo que deberá quedar reflejado documentalmente, tal como indica el artículo 45.



ESQUEMAS INDICATIVOS de COMPOSICION BARROCA

Artículo 50. Condiciones de los huecos aislados.

Los huecos aislados que se proyecten deberán cumplir las condiciones geométricas derivadas de la adscripción tipológica de la vivienda a rehabilitar o del estudio tipológico de las viviendas protegidas en el entorno de incidencia.

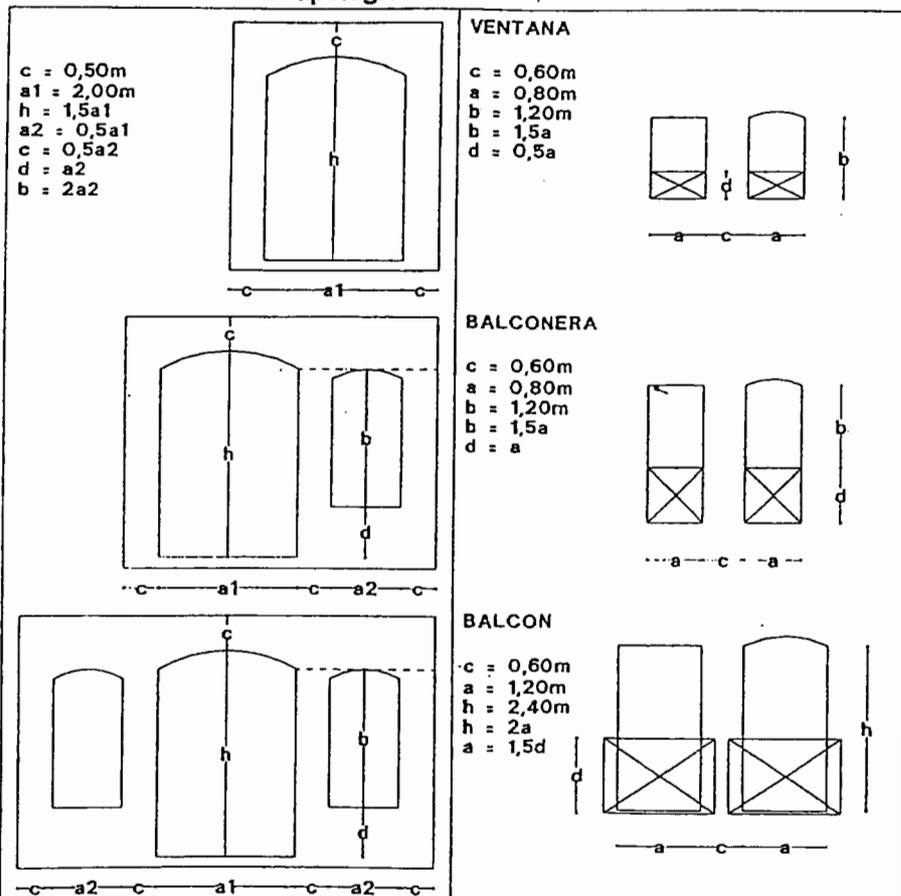
Por otro lado los huecos deberán cumplir ciertas condiciones geométricas y guardar una serie de distancias mínimas entre ellos que se derivan de la coherencia interna del propio sistema constructivo.

Artículo 51. Relaciones métricas de correspondencia.

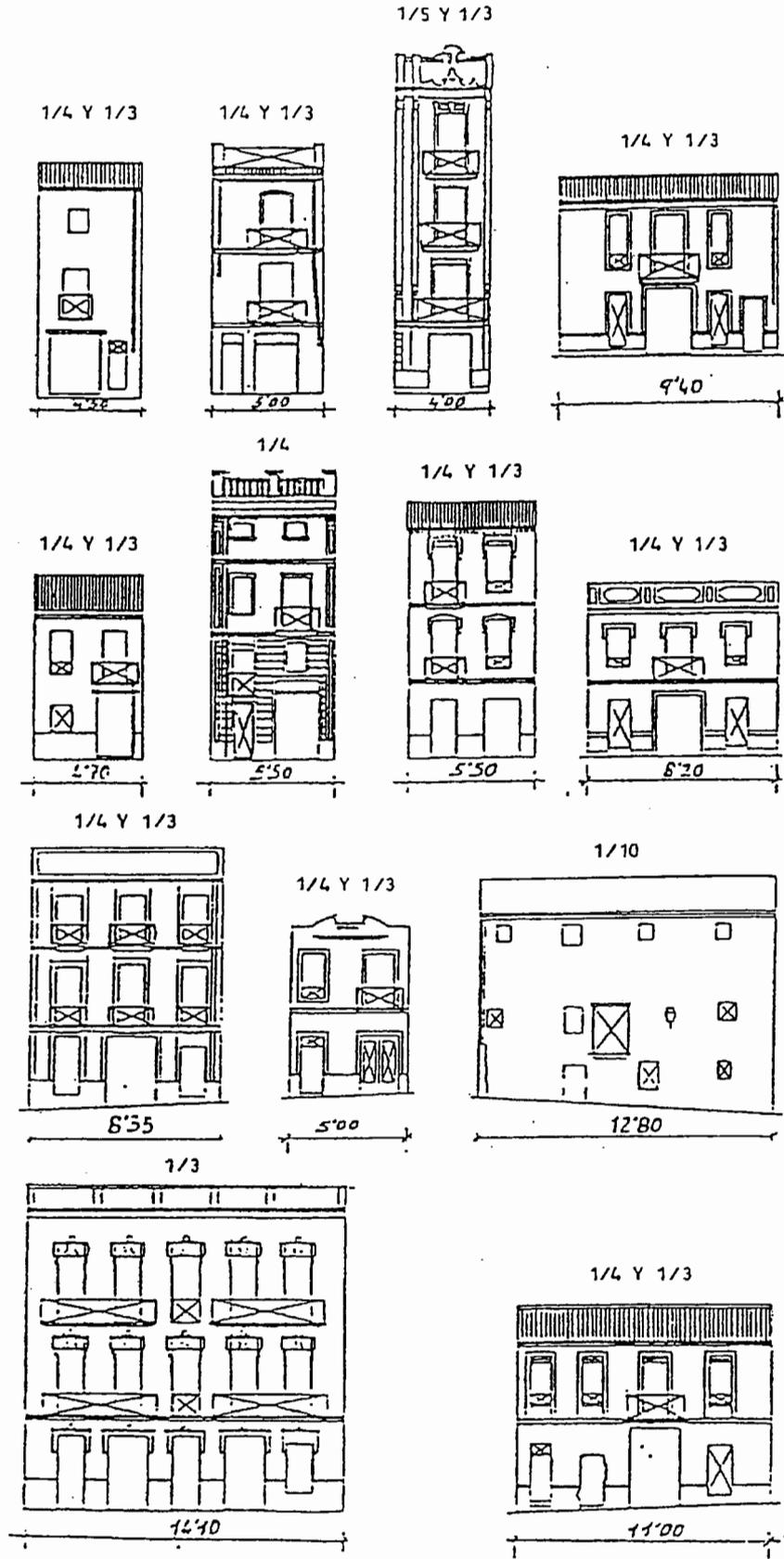
Cuando aparezcan huecos aislados en varias plantas, estos mantendrán su correspondencia vertical y respeto jerárquicos, tal y como corresponde a los frentes de fachada de carácter portante.

En la proporción hueco/muro se tendrán en cuenta las edificaciones protegidas del entorno, es decir, deberá ser una proporción similar a la que se derive del estudio tipológico de estas últimas, particularmente en el caso de edificaciones rehabilitadas, o, en caso contrario, justificar debidamente de acuerdo con lo expresado en los artículo 45 y 49 de las presentes normas.

ejemplo de condiciones geométricas de huecos aislados de planta baja derivados de un estudio tipológico



ejemplo de condiciones geométricas de los huecos de fachada derivados de un estudio tipológico



CASOS DE RELACIONES METRICAS DERIVADAS DE UN ESTUDIO TIPOLOGICO

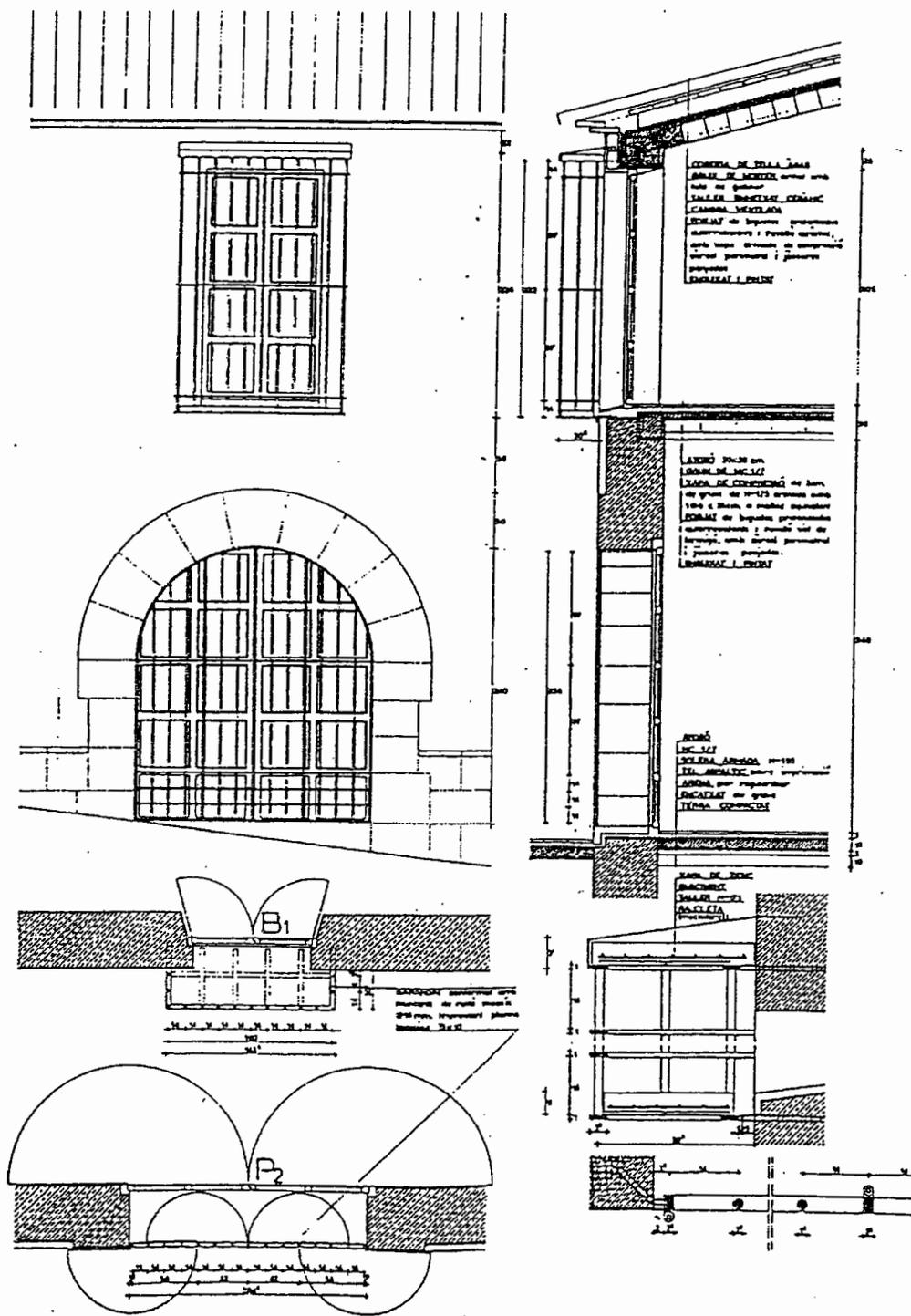
Artículo 52. Vuelos.

Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados a partir del paramento de fachada, permitiéndose únicamente los correspondientes a balcones, cierros, cornisas y aleros. No se permite el acristalamiento de los balcones formando miradores.

Los balcones y cierros que se proyecten no podrán volar una longitud mayor que el espesor de la fábrica que los contiene (condición teórica de estabilidad), y el espesor de su losa no podrá exceder de los 8 cm, debiendo resolverse con losas de piedra natural, hormigón o entramado de pletinas, según su adscripción tipológica.

Se prohíbe la formación de balcones, cornisas o aleros mediante el vuelo del forjado en todo su espesor, por producir soluciones que no se adecuan a las características de la arquitectura tradicional.

Quedan prohibidos los balcones corridos que afecten a más de un hueco aislado, con excepciones puntuales, en las que se permitirá la afección a dos o más huecos continuos, siempre y cuando queden justificados por la arquitectura tradicional existente en el entorno próximo (mismo frente de calle o frente opuesto de la calle).

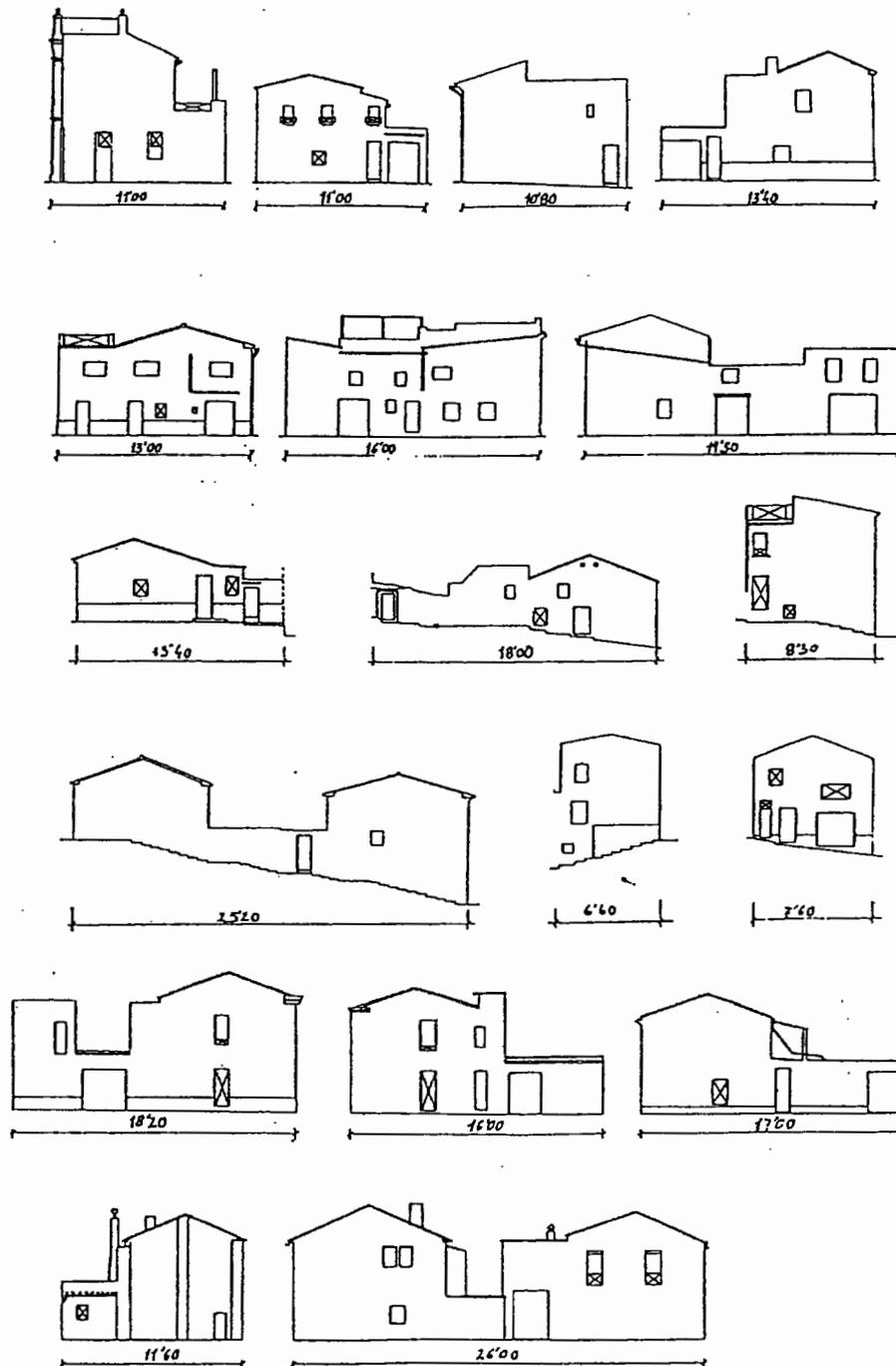


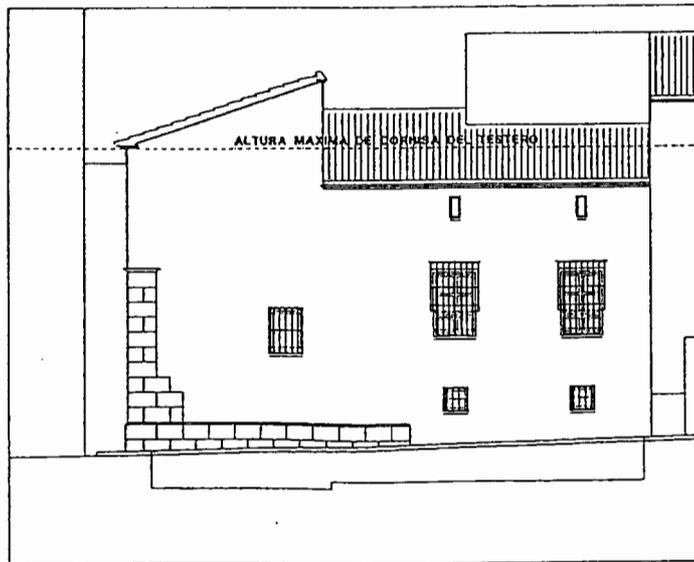
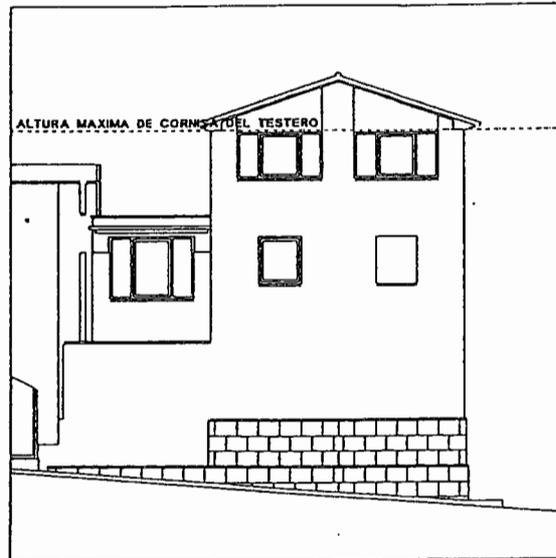
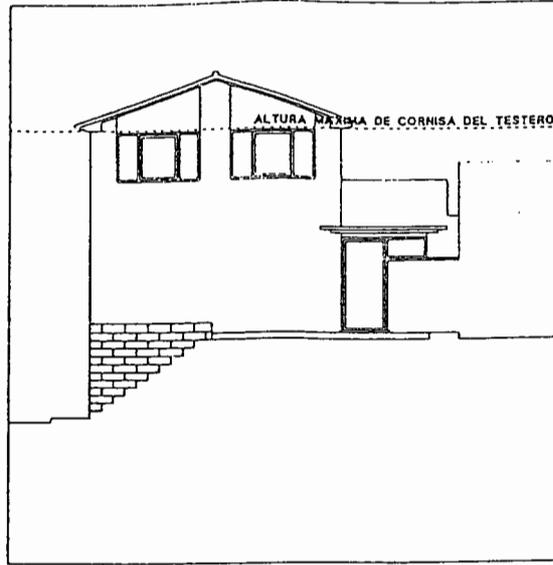
ESQUEMAS INDICATIVOS DE VUELOS Y ESPESORES DE FACHADA

Artículo 53. Testeros.

Los testeros que se proyecten deberán manifestar claramente la disposición del cuerpo principal de la edificación, razón por la cual los anexos al mismo no podrán, en ningún caso, superar la altura de cornisa de aquél y debe rematarse de forma diferenciada.

La superficie de huecos será, como máximo, de la quinta parte de la superficie total del paramento. Se respetará escrupulosamente la correspondencia vertical de los mismos cuando aparezcan en más de una planta.


EJEMPLOS DE TESTEROS DERIVADOS DE LOS ESTUDIOS TIPOLOGICOS



SOLUCIONES

INDICATIVAS

DE

TESTEROS

Artículo 54. Plantas bajas.

El tratamiento de las plantas bajas estará sujeto a las siguientes condiciones:

a) Obras de nueva planta: La planta baja tendrá un tratamiento similar al resto del edificio, con expresión clara y precisa de los huecos y macizos que la componen, quedando su tratamiento definido en el proyecto de edificación. No se admitirán fachadas incompletas sin una definición precisa del tratamiento de la planta baja.

El diseño, carácter compositivo y tratamiento de las plantas bajas guardarán relación y coherencia tanto con el resto del edificio como con los edificios protegidos del entorno, a cuyo efecto deberán justificarse los siguientes aspectos:

- Relación hueco/muro.
- Líneas y ritmos verticales compositivos.
- Tamaño y proporción de los huecos.
- Materiales de fachada, tanto los constructivos como los accesorios, y ornamentales.

b) Obras de reforma: La reforma y tratamiento de fachadas, portales y locales comerciales obedecerá, asimismo, a los criterios expresados en el punto anterior, relativos al tratamiento unitario de toda la edificación, para lo cual se aportará documentación gráfica y fotográfica suficiente. Se aportará similar documentación de los edificios colindantes al que es objeto la reforma.

Artículo 55. Criterios generales para los oficios y los materiales de fachada.

Al objeto de propiciar la adecuada integración de las edificaciones rehabilitadas, restauradas o reedificadas, además de los criterios para la composición de fachadas expuestos en artículos anteriores, se requieren otros relativos al establecimiento de unas soluciones constructivas de las diferentes partes de una fachada y unas calidades adecuadas de los materiales y de los oficios intervinientes. Por ello, con carácter general, se establece:

- El criterio de la honestidad en materia de decoro urbano, que prescribe el empleo directo y franco de soluciones decorativas y uso de los materiales, y a la vez proscribire la posibilidad de mimetizar un oficio

desde otro, la impostura de materiales y la utilización de soluciones manifiesta inadecuadas.

- El criterio de la mejora progresiva de la calidad de los materiales y oficios en el proceso de sustitución y rehabilitación de la edificación de la Ciutat Vella, auspiciado por el enriquecimiento de las técnicas y los oficios ediles, según el cual la reedificación o rehabilitación de un edificio debe llevar aparejada una mejora real de la calidad material del ambiente urbano desde la mejora de la calidad material de la fachada.
- El criterio de integración, según el cual, tonalidades de color, texturas de los materiales, naturaleza de los oficios y acabados deben tender, en cada caso, a la adecuación mutua, evitando rupturas y/o confrontaciones de dudosa justificación.

Artículo 56. Materiales autorizados:

Los cuerpos de fachada sólo podrán acabarse superficialmente con: pinturas o estucos lisos sobre enlucido de mortero maestreado, aplacados de piedra natural, o bien ladrillo macizo prensado colocado con juntas enrasadas (sin llaguear).

En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con la arquitectura tradicional, de forma que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable.

Artículo 57. Espesor mínimo de la fábrica de fachada.

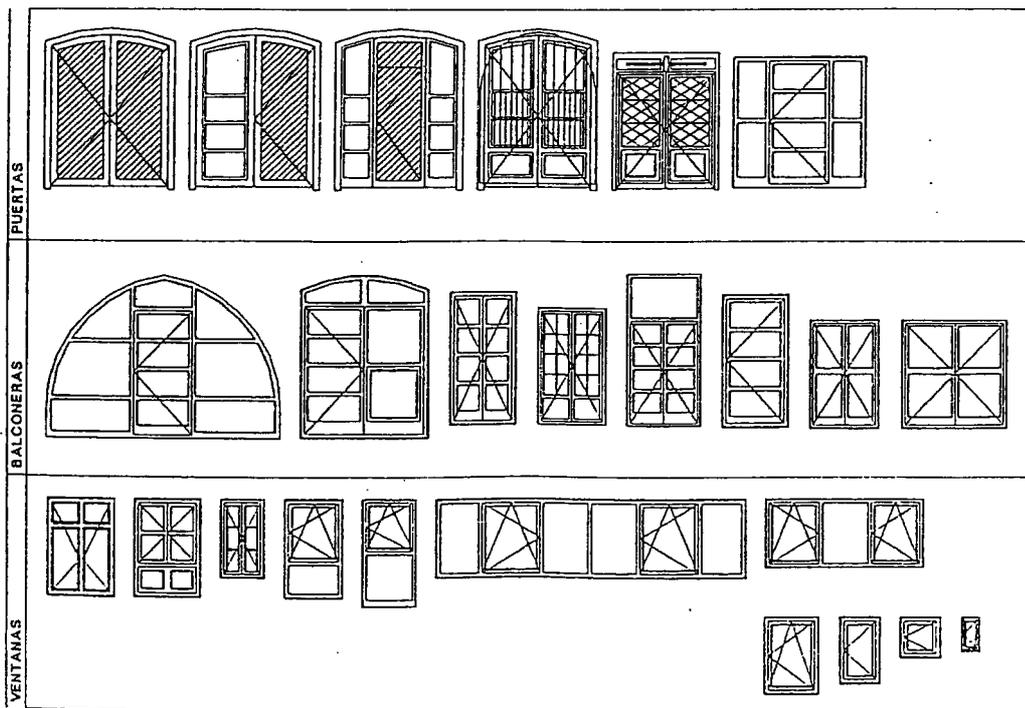
Las fábricas de fachada que se proyecten tendrán un espesor mínimo de 35 cm a 40 cm (incluida la cámara), al objeto de presentar jambas de dimensión suficiente (25 cm mínimo) y un espesor de fábrica portante de 1 pie mínimo.

Artículo 58. Carpintería:

Las carpinterías de puertas, ventanas, balcones, celosías, contraventanas y persianas serán de madera vista en su color natural o esmaltada en colores planos. Se prohíben expresamente las persianas de plástico o aluminio.

La utilización de carpintería de otro material distinto de la madera (aluminio, acero, bronce, etc.), queda limitada a fachadas interiores y en general, a cualquier paramento no visible desde la vía pública.

Se exceptúan de estas prescripciones las fachadas recayentes a Camí Reial y Capellá Pallarés.



ESQUEMAS INDICATIVOS de DESPIECES DE CARPINTERIA

Artículo 59. Cerrajería.

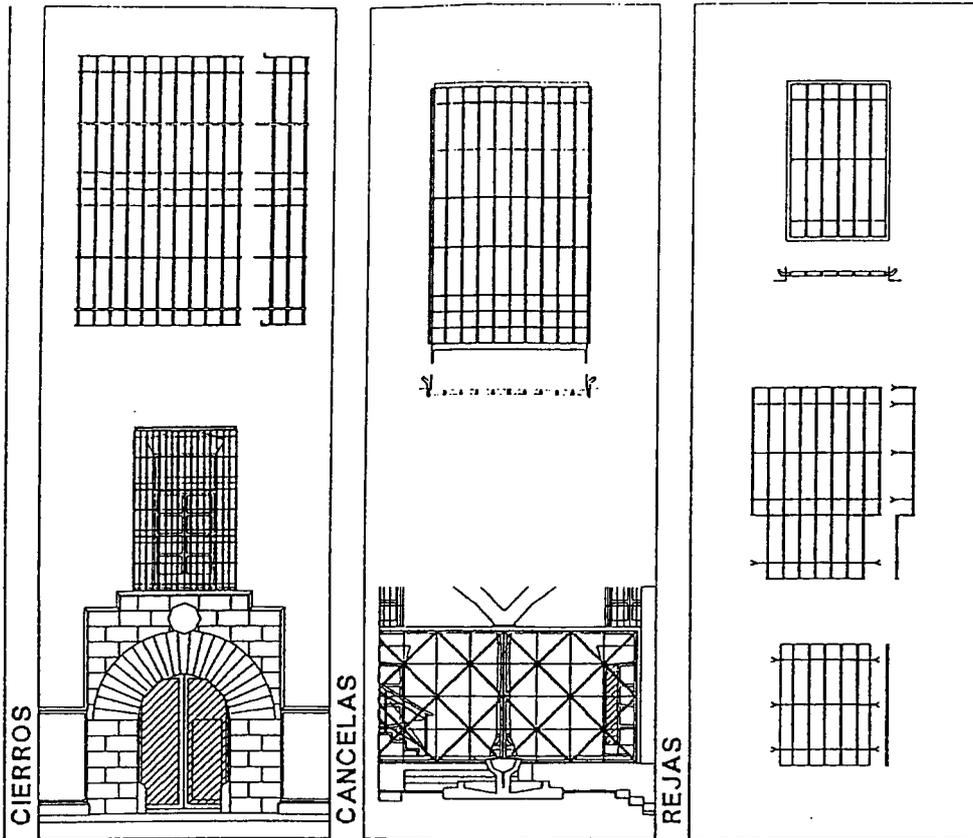
El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno y tenderá hacia soluciones eficaces y de gran simplicidad acordes con las soluciones tradicionales.

Según su adscripción tipológica los cierros, rejas, balcones y cancelas serán de forja, fundición o de perfiles macizos.

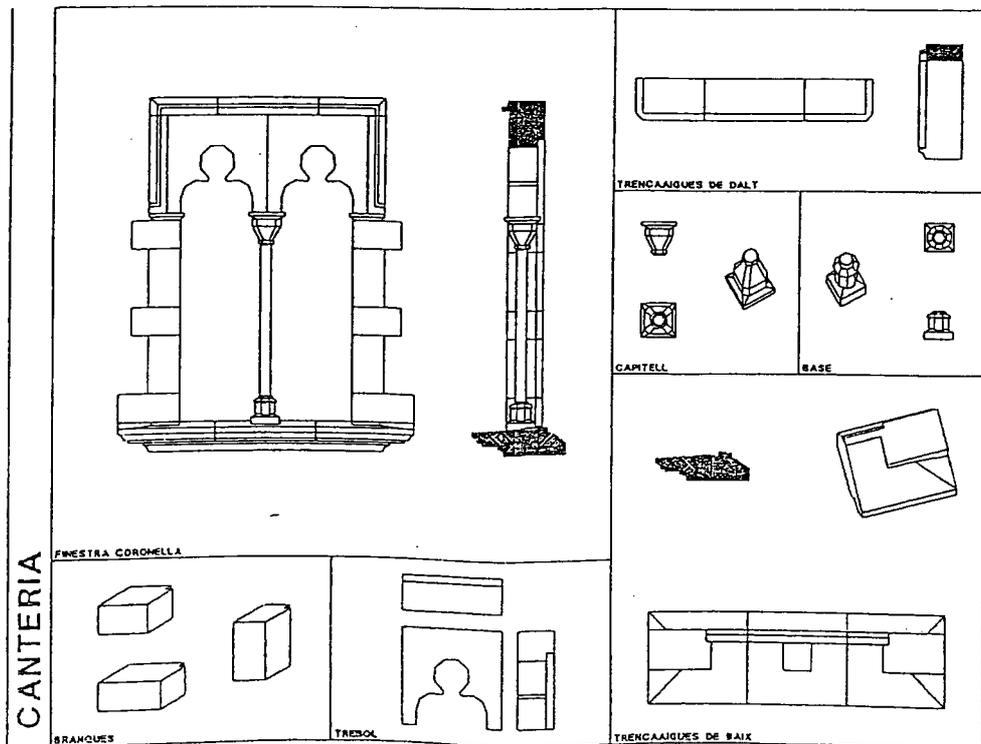
Artículo 60. Cantería.

Los aplacados, alfeizares, impostas, recercados y cualesquiera otros elementos de cantería que se utilicen serán de piedra natural.

En los aplacados de zócalos se utilizarán despieces propios del sillar, con dimensiones mínimas de 20 x 40 cm, y máximas de 40 x 60 cm, y tendrán un mínimo de 5 cm de espesor.



ESQUEMAS INDICATIVOS de DESPIECES DE CERRAJERIA



ESQUEMAS INDICATIVOS de DESPIECES DE CANTERIA

Artículo 61. Aleros, cornisas, alfeizares e impostas.

Las cornisas podrán ser de ladrillo macizo o bien de piedra natural u hormigón visto moldurado.

Los aleros podrán ser de madera u hormigón visto (en losas escalonadas de espesor aparente no superior a 10 cm).

Los canalones, si son vistos serán de chapa de zinc o cobre de espesor suficiente. Cuando sean ocultos llevarán incorporados rebosaderos de los mismos.

Artículo 62. Color.

Se permite y recomienda una amplia variedad cromática para los distintos edificios como expresión de la individualidad del usuario, manteniendo sin embargo el criterio de máxima simplicidad.

Se permiten los colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura doméstica, preferiblemente los ocre, almagras, amarillo cadmio, blanco marfil, verdes y azules. Se recomienda el uso de estucos a la cal y el de pinturas ecológicas coloreadas con colorantes minerales. Se desaconseja la utilización de pinturas plásticas.

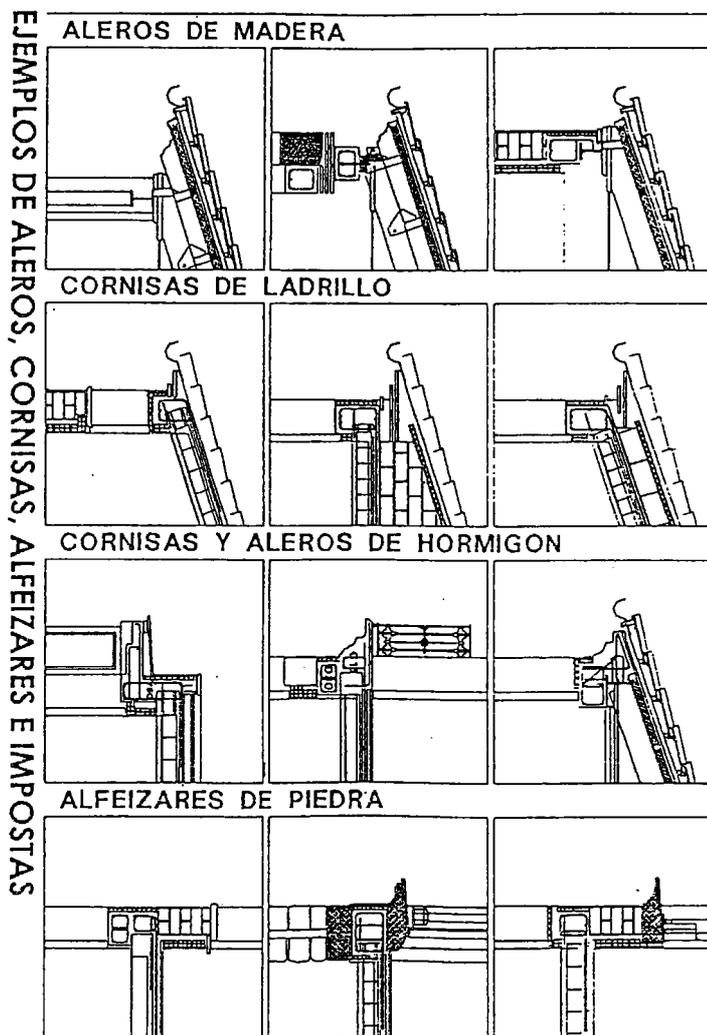
Artículo 63. Banderines y anuncios.

Se prohíben los banderines, entendiéndose por banderines los elementos perpendiculares al plano de fachada.

Se exceptúa dicha prohibición en Camí Reial y Capellá Pallarés, con las siguientes limitaciones: en cualquier punto la altura mínima sobre la rasante a la acera o terreno será de 2,50 m. Su saliente máximo no excederá en ningún caso la dimensión de 0,40 m. Su diseño y tratamiento deberá justificar su integración con las características de la edificación y del entorno.

No se permitirá la señalización mediante rótulos y anuncios comerciales o publicitarios más que en la planta baja.

En edificios catalogados la incorporación de rótulos y anuncios se desarrollará en los límites definidos por los huecos, dejando libres las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos correspondientes.





EJEMPLOS DE ROTULOS Y ANUNCIOS

Capítulo IV. Condiciones de uso.

Sección 1.ª Usos y actividades autorizados y prohibidos. Localización.

Artículo 64. Usos y actividades no residenciales autorizados:

El uso predominante en el ámbito de Ciutat Vella, objeto del presente plan especial, en las modalidades de tipología urbana unifamiliar y plurifamiliar; es el residencial. Por ello sólo serán admisibles aquellos usos o actividades no residenciales que, implicando atención al público en locales, son compatibles con el anterior, de modo que no interfieren en el normal desenvolvimiento de aquél.

Quedan, en este sentido, expresamente autorizados los usos de estudios y gabinetes profesionales, oficinas, despachos, clínicas y academias, toda clase de comercios al por menor, restaurantes, bares y otras actividades de hostelería, referido a categorías de uso contempladas en el PGOU, se autorizan los locales ER, grado 1, en la situación que se señala en el artículo 66.

Artículo 65. Usos y actividades no residenciales prohibidos.

Quedan expresamente prohibidos los bares de ambiente musical, las discotecas y los locales similares. Otros usos no expresamente señalados en este artículo, se estará a lo dispuesto en la ordenación de usos del PGOU.

Artículo 66. Localización de actividades no residenciales en los edificios.

Las actividades no residenciales autorizadas podrán ocupar la totalidad de las plantas del edificio.

Capítulo V. Usos del viario; aparcamiento.

Sección 1.ª Reserva de aparcamientos y usos del viario.

Artículo 67. Obligación de reserva.

Quedan obligadas a efectuar reserva de aparcamiento al menos para una plaza de automóvil, situada en planta baja, debiendo cumplir las condiciones y teniendo en cuenta las condiciones y exenciones a que se refieren los artículos siguientes.

Artículo 68. Condiciones geométricas de la parcela; exenciones.

Las condiciones geométricas que debe cumplir una parcela para que en ella se pueda llevar a efecto la reserva de aparcamiento citada son:

- La superficie debe ser superior a 130 m², de los cuales al menos 100 m² estarán contenidos en un polígono sensiblemente regular, desprovisto de entrantes o salientes.
- La dimensión transversal mínima, incluidos los paramentos o de medianería de fachada, debe ser superior a 5 m.

Quedan exentas de la obligación de disponer en ellas reserva de aparcamiento las parcelas siguientes:

- Las parcelas con dimensiones geométricas inferiores a las citadas.
- Las parcelas recayentes a tramos de calle cuya pendiente sea superior al 16 por ciento.

c) Como norma general, en aquellas parcelas recayentes a tramos de calle en donde sea imposible la maniobrabilidad de vehículos necesaria para acceder al garaje.

Artículo 69. Restricciones al uso del viario.

Se autoriza expresamente a los servicios técnicos municipales y al Ayuntamiento a proponer soluciones de peatonalización, restricción y control de tráfico rodado en el ámbito comprendido por el plan especial.

2.3. Normas de protección y mejora de la urbanización.

Capítulo VI. Condiciones de las obras de urbanización.

Sección 1.ª Objeto y aplicación; trazado horizontal; construcción material de la calle.

Artículo 70. Objeto y aplicación.

Las presentes normas de protección y mejora de la urbanización tienen por objeto establecer criterios que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización y las obras de esta naturaleza que puedan ser emprendidas en el ámbito del plan.

Artículo 71. Alineaciones.

El trazado horizontal de alineaciones de las calles y plazas coincide con el recogido en los planos oportunos. El criterio general del plan es el de mantenimiento de las alineaciones existentes, excepto en los lugares donde éstas se modifican, en el interior de las unidades de actuación definidas y según las determinaciones contenidas en la solución de ante-proyecto que se recoge en el presente plan especial para cada una de las citadas unidades.

Artículo 72. Encintados.

El tendido de encintados en las obras y proyectos de urbanización vendrán guiados por los criterios siguientes.

• Se dispondrán encintados obligatoriamente en los casos de:

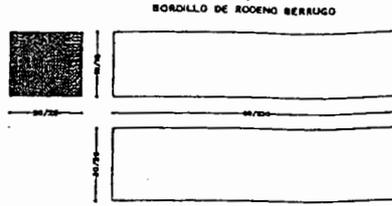
- Formación de bordillos de acera.
- Cambios de materiales en la pavimentación.
- Formación de sistemas para la concertación de pavimentos y elementos de implemento de calzadas y aceras, como alcorques, gradas, escaleras, rampas y otros.

• Los bordillos de esquina serán unitarios y cortados a plantilla, evitando la formación de encuentros a inglete. Eventualmente, aquéllos pueden ser sustituidos por una piedra cilíndrica, a modo de guarda cubos, cuidando que no sobresalga de la línea teórica de prolongación del encintado.

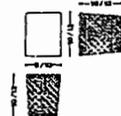
• Los encintados y bordillos serán de piedra local (calizas azules y grises, ródeno, Ulldecona, Borriol, etc.), de espesor mínimo 10 cm en el primer caso y 15 cm en el segundo. Las disposiciones orientativas quedan recogidas en la figura adjunta.

CANTERIA

BORDILLOS Y ADOQUINES DE RODENO



ADOQUIN DE ARRANQUE



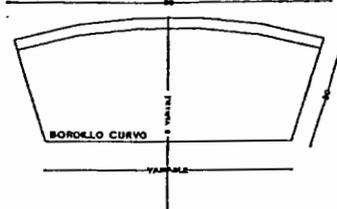
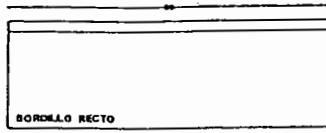
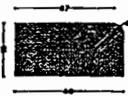
ADOQUIN MEDIANO



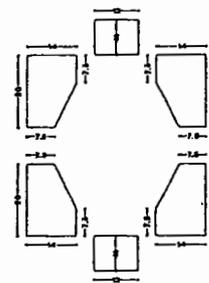
RIOLETA



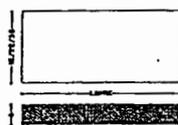
BORDILLOS, ADOQUINES Y BALDOSAS DE CALIZA



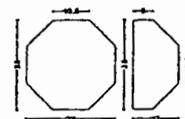
PEANA FAROLA



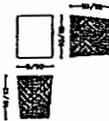
SOLADO ACERAS



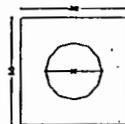
ARRANQUES ADOQUIN



ADOQUIN DE CALIZA/BASALTO



REMATE VALVULA



Artículo 73. Aceras.

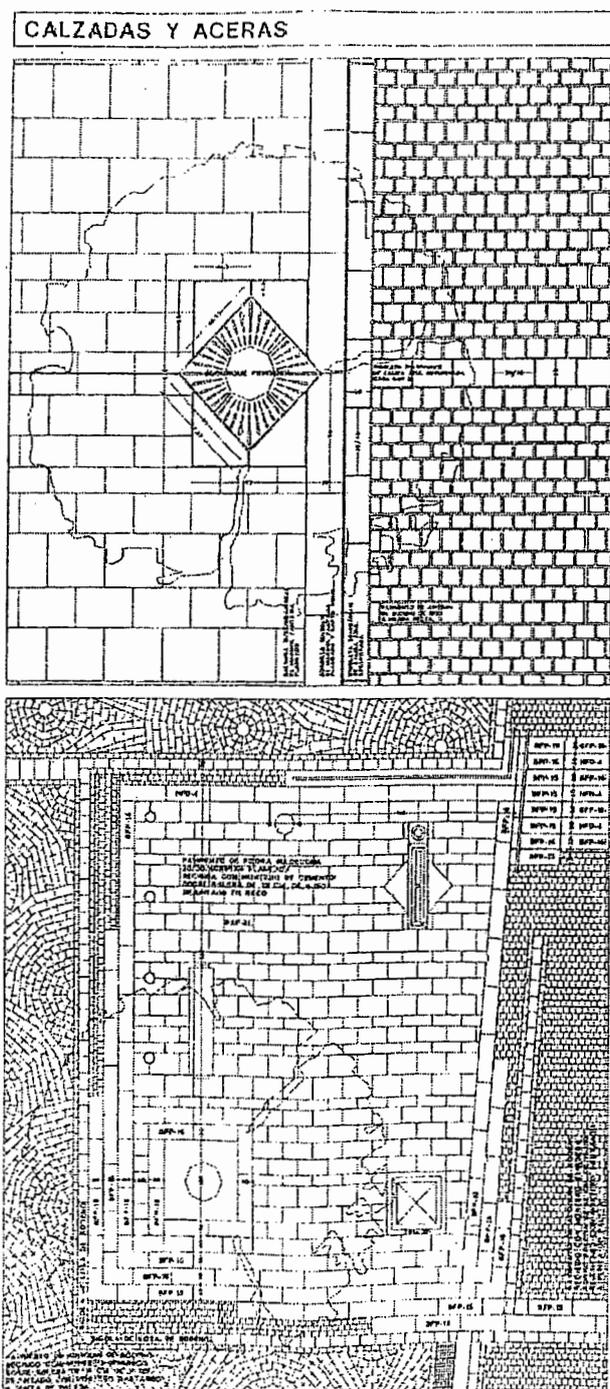
El trazado horizontal y la sección de las aceras de las calles constitutivas del ámbito del plan se ajustarán, en las obras y proyectos de urbanización correspondientes, alternativamente, a uno de los dos criterios siguientes:

a) **Tributariedad** respecto al trazado de alineaciones: Según este criterio, las aceras se trazarán paralelas a las alineaciones de los edificios que forman los paramentos de la calle. Por tanto, el tendido de bordillo se efectuará paralelamente a los paramentos de los edificios, de modo que el bordillo sobresalga en altura respecto al nivel de terminación del pavimento de la calzada un mínimo de 4 cm y un máximo de 15 cm. Cuando se aplique este criterio la dimensión transversal mínima de la acera será de 30 cm, incluyendo en esta medida la proyección horizontal del bordillo.

b) **Independencia** respecto al trazado de alineaciones: Según este criterio, las aceras se trazarán con independencia de las alineaciones de la calle. Para ello se fijará la anchura de la calzada y se dispondrá el tendido de los bordillos de modo que guarden el debido paralelismo. En este caso, el bordillo no sobresaldrá más de 6 cm (por término medio) respecto al pavimento de calzada. Cuando se aplique este criterio la anchura de aceras es la resultante de restar el ancho de calzada.

Las aceras dispondrán de una pendiente transversal no inferior al 2 por ciento. Cuando la pendiente longitudinal de la calle supere el 10 por ciento, podrán disponerse escalones o gradas.

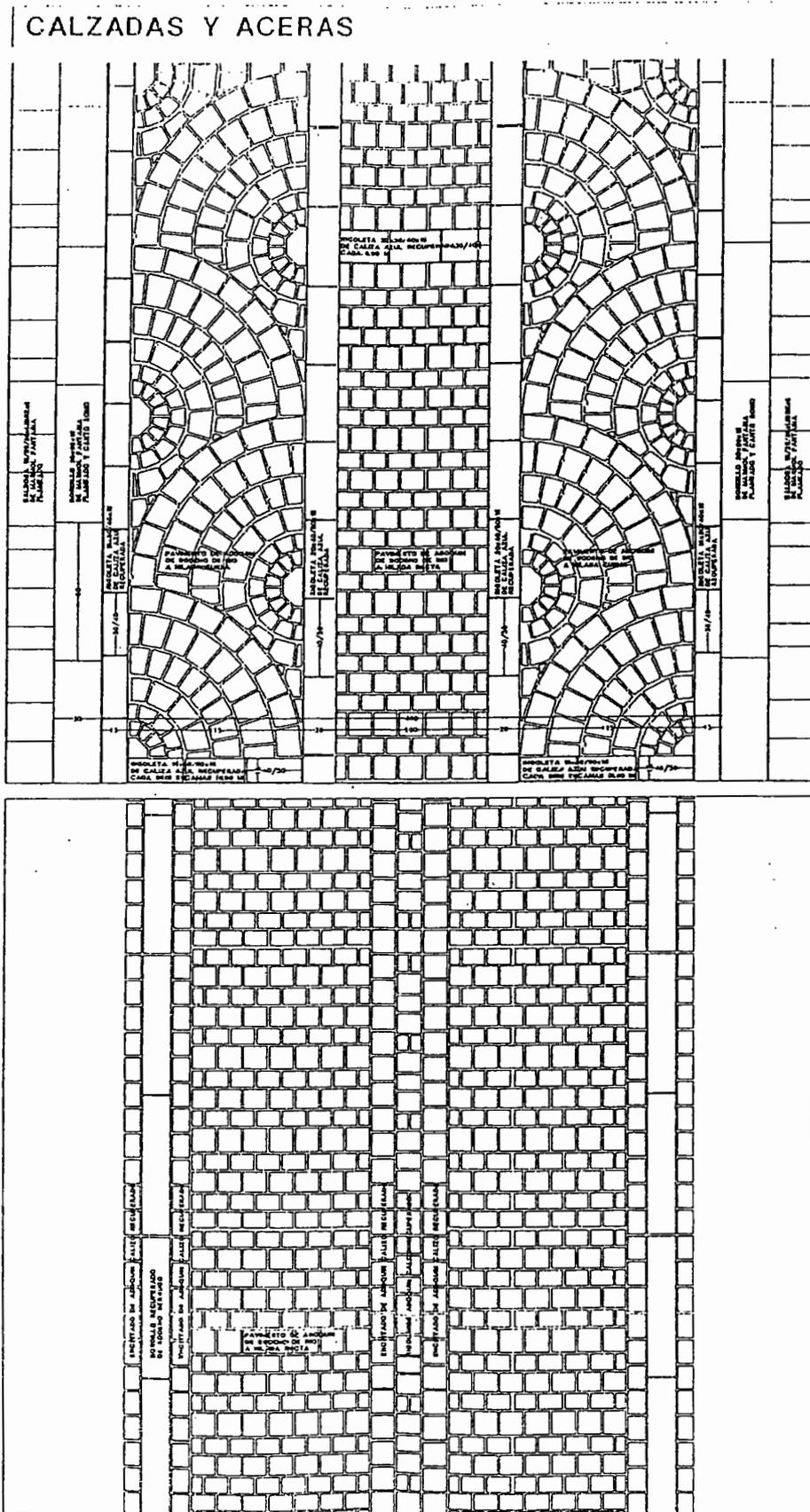
La pavimentación de aceras se efectuará preferentemente con losa de piedra local, en despieces cuya medida más pequeña no será inferior a 15 cm y su espesor a 5 cm; o bien con adoquines calizos o de rodeno. Se adjuntan figuras indicativas de las soluciones mencionadas.



Artículo 74. Calzadas.

Las calzadas ocuparán el espacio central de la calle, definido por el sistema de encintados, tal como se ha descrito en los artículos precedentes. El pavimento se formará mediante adoquines de piedra local, preferentemente rodado, según disposición y aparejos existentes en otras calles de la Ciutat Vella.

Alternativamente podrá disponerse un pavimento de piedra en losas de espesor mínimo de 8 cm con un acabado antideslizante (abujardado, grafiado o flameado).



Sección 2.ª Canalizaciones, redes de suministro y servicio; mobiliario urbano.

Artículo 75. Canalizaciones para redes.

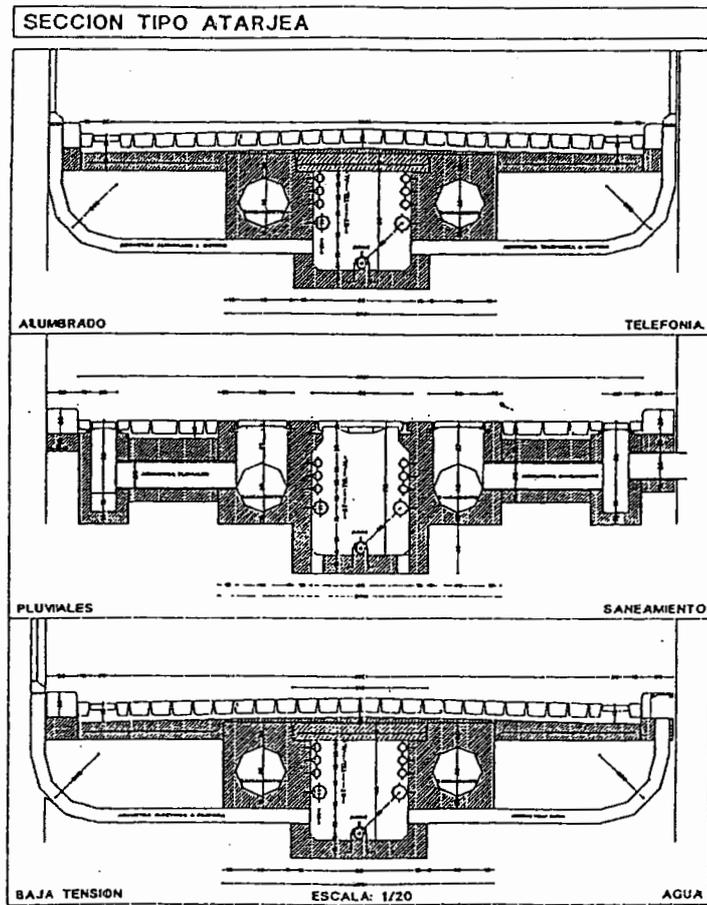
Con el fin de garantizar el buen uso y durabilidad de las pavimentaciones y acabados superficiales de la calle, se establece la obligatoriedad de enterrar los nuevos tendidos de las redes urbanas y se propone el soterramiento gradual de las existentes. La disposición de éstas bajo canalización enterrada es, asimismo, requisito imprescindible para recuperar el debido decoro en la escena urbana, eliminando grapeados en las paredes de fachada.

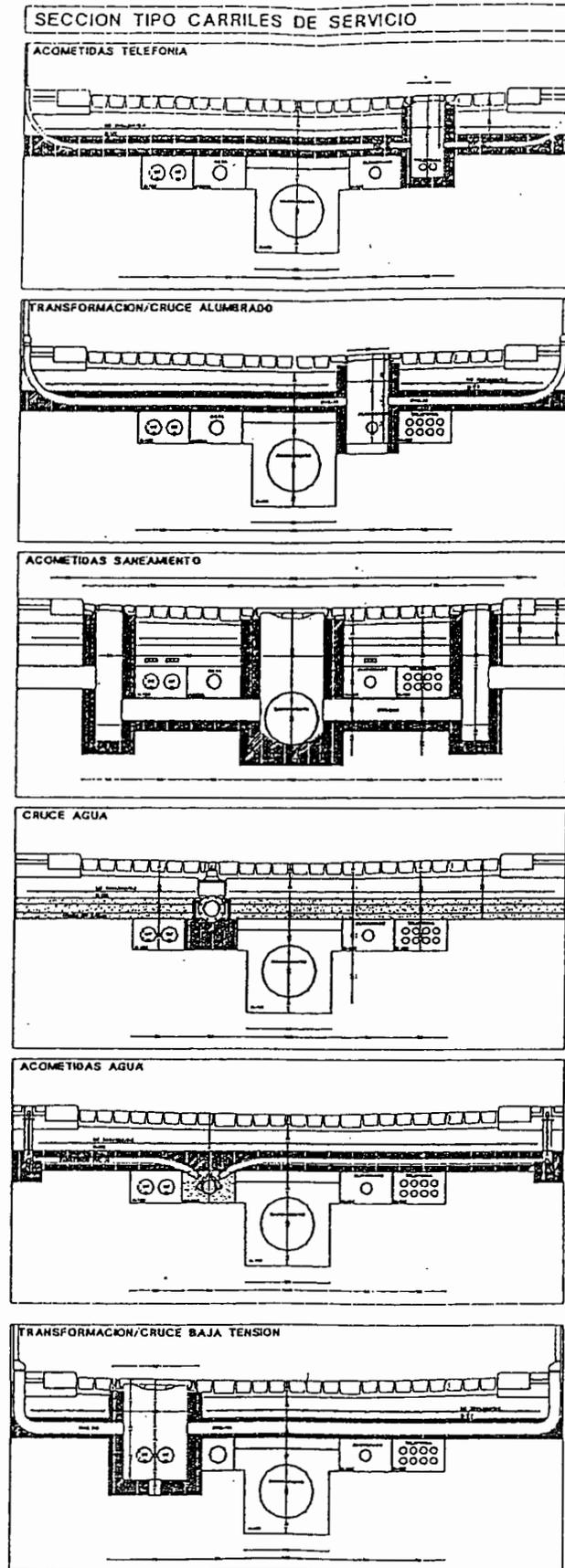
Artículo 76. Tipos de canalización enterrada.

Las canalizaciones enterradas propuestas para la Ciutat Vella de Sagunto son de dos tipos básicos:

- Tipo atarjea corrida, registrable de forma continua (mediante la cobertura de la atarjea con un pavimento especial formada por una hilada de losas de piedra de 8 cm de espesor), o bien registrable de forma discontinua mediante arquetas.
- Tipo carriles individuales de servicio donde cada red es registrable individualmente y la sección transversal de la calle o acera alberga los característicos «bulbos de servicio».

Se disponen unas ilustraciones indicativas de las soluciones apuntadas.





Artículo 79. Mobiliario urbano.

La utilización de mobiliario urbano debe ser respetuosa de las dimensiones y escala del espacio urbano de la Ciutat Vella de Sagunto, caracterizado por unas dimensiones reducidas lo que en todo caso hace recomendable un uso moderado. Por ello se recomienda la elaboración de un repertorio de elementos para su utilización en el área, guiada por los siguientes criterios: Utilización de materiales nobles: piedra, bronce, fundición de acero o aluminio, perfiles de acero inoxidable, auto-oxidante o protegida, madera creosotada. Se adjuntan modelos indicativos.

Los aparatos de medición como los contadores eléctricos de baja tensión u otros, dado el negativo impacto visual que ofrecen en los paramentos de fachadas se colocarán obligatoriamente en cajuela u hornacina registrable de dimensiones no superiores a 50 x 50 x 20 cm. La tapa de registro será de fundición, o piedra o estuco sobre bastidor, según un código de combinaciones aconsejables. En su instalación se procurará vulnerar el mínimo posible la fábrica de albañilería que constituye la fachada.

Artículo 80. Plantaciones.

La plantación de especies vegetales debe estar guiada por precauciones análogas, las expresadas en el artículo anterior, es decir restringir su utilización a aquellos lugares en los que el espacio disponible permite su colocación en condiciones adecuadas. También es admisible la utilización de plantación vegetal en maceteros o terreras de cerámica, gres, piedra, o fundición. Se favorecerá la utilización, e incluso la recuperación, de especies arbóreas, arbustivas o herbáceas locales.

