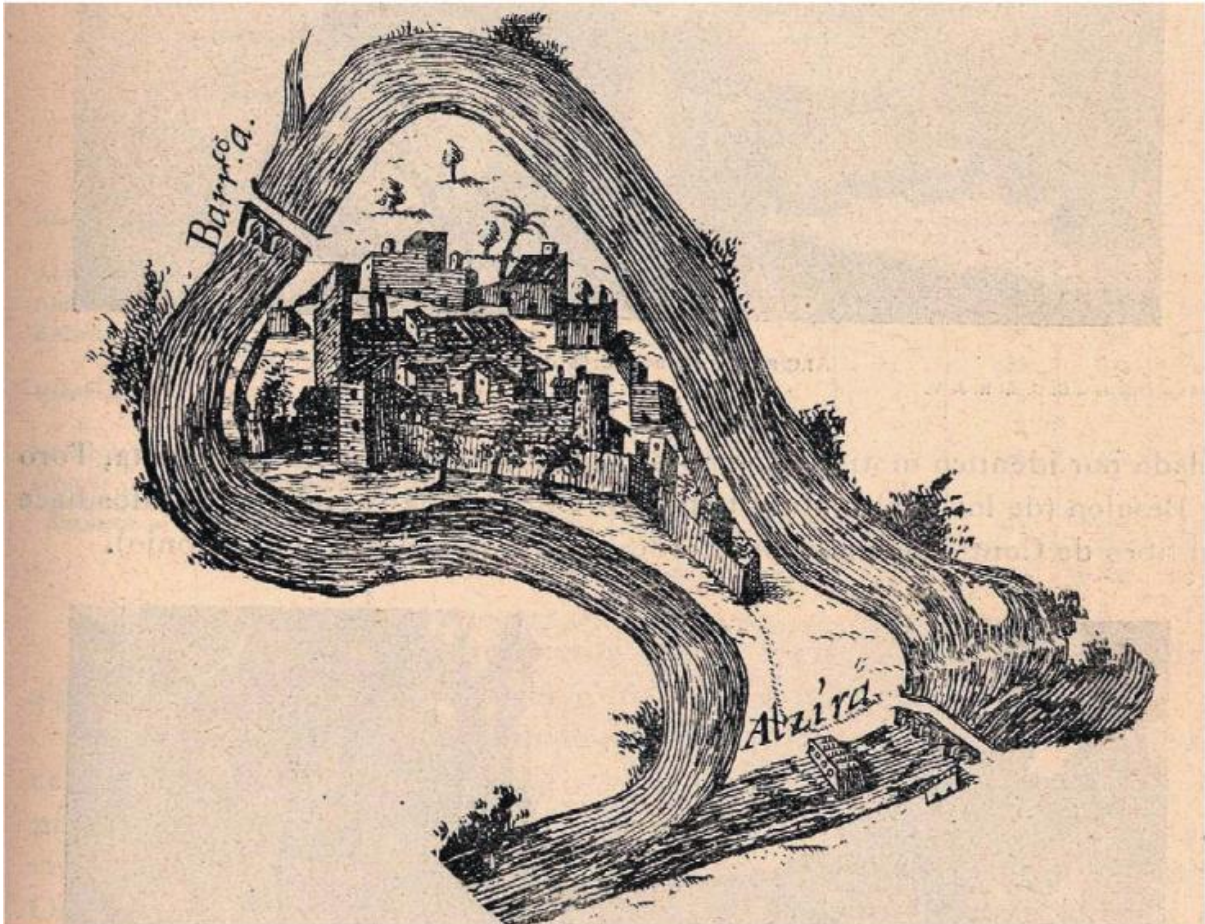


2 - 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA



## PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA VILA D'ALZIRA

### arquitectes

FRANCISCO TABERNER PASTOR  
MARÍA DOMINGUEZ CALABUIG  
INÉS ESTEVE SEBASTIÀ

**REFUNDIDO 2017**

### equip col·laborador

Ignacio Taberner Gómez-Ferrer  
arquitecte  
José Juan Oliva Martí  
Robert Palazón Sáez  
estudiants d'arquitectura



**Ajuntament d'Alzira**

**INDICE DOCUMENTOS  
PLAN ESPECIAL**

**DOCUMENTO Nº 1:**                   1-1 MEMORIA INFORMATIVA  
  1-2 PLANOS DE INFORMACIÓN

<b>DOCUMENTO Nº 2:</b> <b>2-1 MEMORIA JUSTIFICATIVA</b> <b>2-2 NORMAS URBANÍSTICAS</b> <b>2-3 PLANOS DE ORDENACIÓN</b>
--

**DOCUMENTO Nº 3:**                   3-1 CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS:  
  MEMORIA  
  NORMATIVA URBAN. DEL CATÁLOGO  
  LISTADO DE BIENES  
  FICHAS PORMENORIZADAS DE BIENES  
  3-2 PLANOS

**ANEXOS:**

**ANEXO 1:**    ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL P.E.P. LA VILA  
**ANEXO 1.1:** DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
  PAISAJÍSTICA  
**ANEXO 2:**    ANÁLISIS DEL RIESGO DE INUNDABILIDAD  
**ANEXO 3:**    MEMORIA JUSTIFICATIVA

## **DOCUMENTO Nº 2**

### **2 - 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA**

#### **0.- OBJETO**

#### **1.- ACTUACIONES Y PROPUESTAS**

- 1.1 Delimitación ámbito del PEP y redelimitación del Conjunto Histórico.
- 1.2 Los Bienes de Interés Cultural y sus entornos de protección.
- 1.3 Elementos catalogados: Bienes de Relevancia Local y resto de elementos Catalogados
- 1.4 Zonas con tratamiento especial.
- 1.5 Redefinición de la normativa urbanística: alturas, profundidad edificable, usos

#### **2.- PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES**

#### **3.- GESTION DE LOS AMBITOS DE INTERVENCION.**

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

## 0.- OBJETO

La Vila de Alzira está declarada Bien de Interés Cultural, con la categoría de *Conjunto Histórico* por Decreto 126/ 2004, de 30 de julio, del Consell de la Generalitat.

La declaración de un bien inmueble como Bien de Interés Cultural, conlleva, conforme al art. 34 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano 4/1998, la obligatoriedad de redactar un Plan Especial de Conservación y Preservación, con el fin de adoptar las medidas de protección del patrimonio cultural, (o de adecuar el planeamiento general con las determinaciones que serian exigibles de un Plan Especial).

La redacción del Planeamiento Especial, en estos casos, debe ajustarse a los principios sustantivos descritos en el art. 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Por otro lado, el Plan General de Ordenación Urbana de Alzira (aprobado definitivamente 21.12.2001 ) establece en el art. 1.6 de las Normas Urbanísticas que en suelo urbano podrán formularse Planes de Reforma Interior, de iniciativa municipal o privada y con los objetivos y finalidades previstas en el art. 12 d) L.R.A.U.,

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

Los Objetivos del Plan son:

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

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

Actuaciones en edificaciones "protegidas" Elaboración de CATALOGO: ORDENANZAS Y FICHAS.

- Criterios de protección de los elementos unitarios del conjunto que tengan por sí mismo la condición de Bienes de Interés Cultural y de sus entornos, así como de los Bienes de Relevancia Local.
- Definir los criterios para inclusión de edificios en el catalogo y los niveles de protección.
- Obras de conservación, restauración, rehabilitación o reforma, compatibles con el nivel de protección.
- Definir los usos y actividades compatibles con los niveles de protección y el carácter de la zona.
- Normativa reguladora de rótulos servicios públicos y señalización de comerciales.



- Regulación de antenas de televisión y dispositivos similares en lugares que no perjudiquen la imagen urbana del Conjunto.

Elaboración de nuevas ORDENAZAS en todo el ámbito.

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

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

Elaboración de ORDENAZAS PORMENORIZADAS sobre alzados de inmuebles de la Vila.

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

Actuaciones en espacio libre y viario.

- Definir las características de los elementos y materiales de urbanización y establecer un programa de prioridades de actuación. Con objeto de unificar criterios de intervención evitando soluciones heterogéneas que afectan a la lectura adecuada de la trama del conjunto.
- Normativa reguladora de rótulos servicios públicos y señalización
- Regulación de las instalaciones urbanas: eléctrica, telefonía o de cualquier naturaleza. Canalizaciones subterráneas.
- Establecimiento de áreas peatonales, de circulación y estacionamiento

## 1.- ACTUACIONES Y PROPUESTAS

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

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

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

### 1.1 Delimitación ámbito del PEP y redelimitación del Conjunto Histórico.

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

El Plan Especial de Protección establece un perímetro de mayor alcance que el reconocido en la declaración del Conjunto Histórico, aprobada en Decreto 126/ 2004, de 30 de julio, del Consell de la Generalitat-, definida en ANEXO I del Decreto.

La ampliación supone la incorporación de los siguientes elementos:

- Al norte, C/ Rambla y Avenida Blasco Ibáñez;
- Al sur, la incorporación total del viario correspondiente a la Avenida de Luis Suñer;
- y al oeste, incorporación del ámbito del cauce del Río situado entre los puentes, los terrenos sobre los que se ubicaba el Puente de Sant Gregori y el propio Puente de Hierro.

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

### **1.3 Los Bienes de Interés Cultural y sus entornos de protección.**

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

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

Propuesta sobre los BIC.

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

#### **CONJUNTO HISTÓRICO DE ALZIRA**

El barrio de la Vila de Alzira, está declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de conjunto histórico, mediante Decreto 126/2004 de 30 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana, publicado en el DOG de fecha 3 de agosto de 2004.

#### **IGLESIA PARROQUIAL DE SANTA CATALINA**

La iglesia parroquial de Santa Catalina está declarada Bien de Interés Cultural con la categoría de monumento, mediante Decreto 126/2004 de 30 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana, publicado en el DOG de fecha 3 de agosto de 2004.

#### **CINTA MURARIA Y CASA REAL**

Tiene la Clasificación de Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento, por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, cuyas disposiciones se mantienen según la Disposición Adicional Primera, apartado 2, de la Ley 4/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano.

#### **CASA CONSISTORIAL**

La Casa Consistorial fue declarada Bien de Interés Cultural con la categoría de monumento, mediante decreto de 17.12.1930, publicado en el BOE de 18.12.1930

#### 1.4 Elementos catalogados.

El Plan incluye como Bienes de Relevancia Local comprendidos en el Conjunto Histórico los citados en el ANEXO III del Decreto 126/ 2004, de 30 de julio, del Consell de la Generalitat.

BRL-01 M0 Puente de Hierro.

BRL-02 M1/01 Restos góticos Iglesia de Santa Maria,

BRL-03 M4/15 Monasterio de Santa Lucia,

BRL-04 M7/07 Casa del Empeño de la calle San Roque nº 16

BRL-05 M19/10 Palacio Casassus, plaza Casassus nº 3

BRL-06 M33/15 Edificio de viviendas en c/ Mayor Santa Catalina nº 2,

BRL-07 M/44 Restos arqueológicos del Puente de San Bernat y sus Casalicios.

Bienes Inmuebles de Relevancia Local: categoría espacio etnológico de interés local

BRL M-1 Patriarca San Josep situado en C/ de l'Ensenyança 4 (M26/26)

BRL M-2 Sant Roc situado en C/ de Josep Dolz 1, 3 (M7/06)

BRL M-3 Sant Bernat D'Alzira situado en C/ de Sant Roc 18 (M7/08)

BRL M-7 Vía Crucis Estación nº 3 situado en C/ de Sant Roc 2 (M20/ 06)

Respecto del resto de elementos a CATALOGAR:

En una primera revisión de los elementos catalogados por el Plan General vigente (que no incluye elementos en la Zona de Ordenación Urbanística de Núcleo Histórico Protegido), se considera que los elementos incluidos en su mayoría merecen esta consideración. Sin embargo, será necesaria la ampliación de la información sobre elementos de interés en el interior de las edificaciones y la revisión de las actuaciones permitidas.

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

En la mayoría de los casos se trata de viviendas unifamiliar, que al menos en el exterior conservan características ambientales que contribuyen a reforzar los valores del conjunto protegido.

Todos los elementos incluidos el Catalogo disponen de una ficha pormenorizada en la que se definen las determinaciones particulares que deben aplicarse en cada caso.

#### Condiciones derivadas de la ZONA DE ORDENANZA:

Este apartado contiene las NNUU del Plan Especial de Protección de aplicación al inmueble en función de la "zona de ordenanza" en la que se encuentra incluido.

Condiciones derivadas del NIVEL DE PROTECCIÓN:

Particulares:

Este apartado contiene las determinaciones derivadas de la aplicación del régimen de protección correspondiente a su nivel de protección, a las características propias de la edificación.

- Definición elementos protegidos: en función de sus características propias, del inmueble se señalan detalladamente los elementos protegidos de este:

Parcela: Con carácter general la protección se extiende a la totalidad de la parcela, en la que se encuentre el edificio, por considerar que esta parcelación es resultado de la morfología o estructura urbana original del ámbito, afectando su régimen de protección a la totalidad del arbolado y jardinería existente en la misma, si ésta fuera de interés

Cuerpos y volúmenes dentro de la parcela: cuerpo principal (fachada, cubierta y fachada trasera), patio y edificación auxiliar o secundaria.

- Definición elementos susceptibles de demolición:

En el caso de protección ambiental y parcial. Se trata de elementos que no poseen valores suficientes para su protección en un caso o elementos en mal estado de conservación que pueden ser sustituidos o eliminados según los casos.

- Se especifica el tipo de obras permitido para cada elemento o cuerpo del edificio dependiendo de si se trata del nivel de protección ambiental, parcial o integral y en función de si se trata de una intervención parcial o integral en el inmueble.

En el caso de permitir la demolición se especifican los parámetros y condiciones, en las que se puede acometer la obra de nueva planta: ocupación de la parcela, dimensiones del patio, alturas etc.

Generales:

En este apartado de forma resumida se especifican las NNUU del Catalogo que son de aplicación al edificio. Se refieren a las obligaciones generales, los usos, los rótulos o publicidad permitida, la documentación necesaria para la obtención de licencia, la definición del color de las fachadas, etc.

Condiciones derivadas de las afecciones PATRIMONIALES:

En este apartado se describen las NNUU del Catalogo, que son de aplicación al edificio por ser un Bien de Interés Cultural, un Bien de Relevancia Local, y/o estar incluido en el Entorno de Protección de un Bien de Interés Cultural, o por contener algún bien mueble o arqueológico protegido.

A continuación se aporta relación de las edificaciones incluidas en el Catalogo del Plan.

REFERENCIA MANZANA / PARCELA P.E.P.	REFERENCIA MANZANA / PARCELA CATASTRAL	DENOMINACIÓN	CALLE O PLAZA	Nº POLICIA	NIVEL DE PROTECCIÓN
<b>M0</b>					
M0		Puente de Hierro			INTEGRAL-BRL I-4
<b>M1 10700</b>					
M1/ 01	01	Restos Goticos de la Iglesia de Santa Maria	C/ Major de Santa Maria	47	INTEGRAL-BRL
<b>M2 09710</b>					
M2/ 03	03		C/ Major de Santa Maria	58	AMBIENTAL
M2/ 08	08		C/ Major de Santa Maria	46	AMBIENTAL
<b>M3 08717</b>					
M3 / 03	03		C/ Major de Santa Maria	60	AMBIENTAL
<b>M4 10701</b>					
M4 / 12	12		C/ Major de Santa Maria	10	AMBIENTAL
			Ronda d´Algemesí	57	
M4 / 13	13		C/ Major de Santa Maria	8	AMBIENTAL
			Ronda d´Algemesí	55	
M4 / 14	14		C/ Major de Santa Maria	6	AMBIENTAL
			Ronda d' Algemesí	s/n	
M4 / 15	15	Monasterio de Santa Lucia	C/ Major de Santa Maria	2, 4	INTEGRAL-BRL I-8
			C/ Santa Lluvia	22, 24, 26 41, 43, 45, 47	
			Ronda d´Algemesí		
M4 / 20	20	Conjunto edificatorio	C/ Santa Lluvia	14	AMBIENTAL
			C/ de les Salineries	32	
M4 / 21	21	Conjunto edificatorio	C/ Santa Lluvia	10	AMBIENTAL
M4 / 22	22	Conjunto edificatorio	C/ Santa Lluvia	12	AMBIENTAL
<b>M5 10695</b>					
M5 / 10	10	Cinta Muraria y Casa Real	C/ Major de Santa Maria	5	INTEGRAL-BIC I-7a I-7b I-89
M5 / 11	11	Cinta Muraria y Casa Real	C/ Major de Santa Maria	3	INTEGRAL-BIC I-7a I-7b I-89

M5 / 14	14		C/ Santa Llucia	33	AMBIENTAL
M5 / 16	16		C/ Santa Llucia	29	AMBIENTAL I-9
M5 / 17	17		C/ Santa Llucia	27	AMBIENTAL
M5 / 18	18		C/ Santa Llucia	25	AMBIENTAL I-10
			Tr. Santa Llucia	2	
M5 / 21	21		Tr. Santa Llucia	5	AMBIENTAL I-11
M5 / 24	24	Conjunto edificatorio	C/ Santa Llucia	17	AMBIENTAL
M5 / 25	25	Conjunto edificatorio	C/ Santa Llucia	15	AMBIENTAL
M5 / 26	26	Conjunto edificatorio	C/ Santa Llucia	13	AMBIENTAL
<b>M6</b>	<b>11705</b>				
M6 / 10	10		C/ de les Salineries	6	AMBIENTAL
			Ronda d' Algemesí	17	
M6 / 13	13		Pç. de la Morera	3	AMBIENTAL
			C/ de les Salineries	2	
<b>M7</b>	<b>11707</b>				
M7 / 03	03		C/ de Josep Dolz	7	PARCIAL I-15
M7 / 07	07	Casa de Empeño	C/ de Sant Roc	16	INTEGRAL-BRL I-14
M7 / 09	09		C/ Santa Llucia	2	AMBIENTAL
M7 / 10	10		C/ Santa Llucia	4	PARCIAL I-13
<b>M8</b>	<b>11699</b>				
M8 / 04	04		C/ Santa Llucia	5	AMBIENTAL I-12
			C/ Santa Caterina	2	
<b>M9</b>	<b>10696</b>				
<b>M10</b>	<b>11691</b>				
<b>M11</b>	<b>12700</b>				
M11 / 01	01	Casa Consistorial	C/ de Sant Roc	6	INTEGRAL-BIC I-19
			Pç. Cassasus	1	
M11 / 01			C/ de Sant Roc	8	PARCIAL I-18
M11 / 01			C/ de l'Ensenyança	1	
M11 / 02	02		C/ de Sant Roc	10	PARCIAL I-17
M11 / 03	03	Edificio de Viviendas	C/ de Sant Roc	12	INTEGRAL I-16
			C/ de Josep Dolz	2	
<b>M12</b>	<b>11694</b>				



M12 / 05	05		C/ de Sant Roc	15	AMBIENTAL
			Tr. De Albornoz	4	
M12 / 06	06		C/ de Sant Roc	13	PARCIAL I-20
			Tr. De Albornoz	2	
<b>M13 11695</b>					
M13 / 04	04		Pç. del Carbó	2	AMBIENTAL
			C/ de Albornoz	3	
<b>M14 11696</b>					
M14 / 01	01		Pç. del Carbó	4	AMBIENTAL I-21
M14 / 07	07	Conjunto edificatorio	Tr. de la Plaça del Carbó	7, 9	AMBIENTAL
M14 / 08	08	Conjunto edificatorio	Tr. de la Plaça del Carbó	5	AMBIENTAL
M14 / 09	09	Conjunto edificatorio	Tr. de la Plaça del Carbó	3	AMBIENTAL
<b>M15 12699</b>					
M15 / 01	01		C/ de Sant Roc	7, 9, 11	AMBIENTAL I-24
			Pç. del Carbó	8	
			C/ del Campanar	2	
<b>M16 12691</b>					
M16 / 01	01	Iglesia de Santa Catalina	Pç. de la Constitució	12	INTEGRAL-BIC I-22 y I-23
			C/ del Campanar	1	
<b>M17 12689</b>					
M17 / 01	01		Pç. del Sufragi	7	AMBIENTAL
			C/ de la Sang	23	
M17 / 02	02		C/ de Salvador Enguix	2	AMBIENTAL
			C/ de la Sang	17, 19, 21	
M17 / 09	09		Pç. del Sufragi	4	AMBIENTAL
M17 / 10	10		Pç. del Sufragi	5	AMBIENTAL
M17 / 11	11		Pç. del Sufragi	6	AMBIENTAL
<b>M18 12704</b>					
M18 / 02	02		C/ En Bernat d' Entença	25	AMBIENTAL
M18 / 03	03		C/ En Bernat d' Entença	23	AMBIENTAL
M18 / 04	04		C/ del Graner	2	AMBIENTAL
			C/ En Bernat d'Entença	21	
<b>M19 12706</b>					

M19 / 01	01	Conjunto edificatorio	C/ En Bernat d' Entença	19	AMBIENTAL
			C/ del Graner	1	
M19 / 02	02	Conjunto edificatorio	C/ En Bernat d' Entença	17	AMBIENTAL
M19 / 03	03	Conjunto edificatorio	C/ En Bernat d' Entença	15	AMBIENTAL
M19 / 04	04	Conjunto edificatorio	C/ En Bernat d' Entença	13	AMBIENTAL
M19 / 06	06		C/ En Bernat d' Entença	9	AMBIENTAL
M19 / 09	9	Casa Palacio	Pç. Cassasus	4	INTEGRAL I-28
M19 / 10	10	Palacio Cassasús	Pç. Cassasus	3	INTEGRAL-BRL I-27
<b>M20</b>	<b>12694</b>				
M20/ 01	01		Pç. Cassasus	5	AMBIENTAL
			C/ de l'Ensenyança	7	
M20/ 02	02		Pç. de la Constitució	9	AMBIENTAL
			C/ de l'Ensenyança	5	
M20/ 03	03		Pç. de la Constitució	7	AMBIENTAL
			C/ de l'Ensenyança	1, 3	
M20/ 04	04		Pç. de la Constitució	8	AMBIENTAL
M20/ 05	05		Pç. de la Constitució	10	AMBIENTAL
M20/ 06	06		C/ de Sant Roc	2	AMBIENTAL
<b>M21</b>	<b>12684</b>				
M21 / 02	02		Pç. de la Constitució	14	AMBIENTAL
M21 / 03	03		C/ de Chulvi	2	AMBIENTAL
M21 / 04	04		C/ de Chulvi	2D, 4, 6	AMBIENTAL
<b>M22</b>	<b>12681</b>				
M22 / 04	04		C/ de Llauri	6	AMBIENTAL
<b>M23</b>	<b>13717</b>				
<b>M24</b>	<b>13704</b>				
M24 / 01	01		C/ de Santa Teresa	51	AMBIENTAL
M24 / 02	02		C/ de Santa Teresa	49	AMBIENTAL
M24 / 17	17		C/ dels Carnissers	18	AMBIENTAL
M24 / 18	18		C/ de Santa Teresa	55	AMBIENTAL
			C/ dels Carnissers	20	
M24 / 22	22	Conjunto edificatorio	C/ dels Carnissers	28	AMBIENTAL
M24 / 23	23	Conjunto edificatorio	C/ dels Carnissers	30	AMBIENTAL
M24 / 25	25		C/ En Bernat d' Entença	22	AMBIENTAL
			C/ dels Carnissers	32	

M24 / 27	27		C/ En Bernat d' Entença	26	AMBIENTAL
M24 / 29	29		C/ de Santa Teresa	63	AMBIENTAL
M24 / 30	30		C/ de Santa Teresa	61	AMBIENTAL
<b>M25</b>	<b>13701</b>				
M25 / 01	01		C/ dels Carnissers	13	AMBIENTAL
M25 / 04	04		C/ dels Carnissers	7	AMBIENTAL
M25 / 05	05		C/ dels Carnissers	5	AMBIENTAL
M25 / 06	06		C/ dels Carnissers	3	AMBIENTAL
M25 / 07	07		C/ dels Carnissers	1	AMBIENTAL I-38
			Pç. del Pou	2,3	
M25 / 09	09		Pç. del Pou	5	AMBIENTAL I-39
M25 / 24	24	Conjunto edificatorio	C/ En Bernat d' Entença	8	AMBIENTAL
			C/ del Notari Bonet	32	
M25 / 25	25	Conjunto edificatorio	C/ En Bernat d' Entença	10	AMBIENTAL
M25 / 26	26	Conjunto edificatorio	C/ En Bernat d' Entença	12	AMBIENTAL
<b>M26</b>	<b>13693</b>				
M26/05	05		C/ de Sarcos	12, 14	AMBIENTAL I-34
M26/13	13		Pç. del Forn	10	AMBIENTAL I-35
			C/ de Sarcos	2	
M26/14	14		C/ de Sarcos	4	AMBIENTAL I-35
M26/15	15		C/ de Sarcos	6	AMBIENTAL I-35
M26/16	16		C/ de Sarcos	8	AMBIENTAL I-35
M26/18	18		C/ de Sarcos	16	AMBIENTAL
M26/19	19		C/ de Sarcos	18	AMBIENTAL
M26/20	20		Pç. de la Constitució	3	AMBIENTAL
			C/ de Sarcos	20	
M26/21	21		Pç. de la Constitució	2	AMBIENTAL
			C/ de Sarcos	22	
M26/24	24	Casa Cucó	Pç. de la Constitució	6	INTEGRAL I-30
			C/ de l'Ensenyança	2D	
M26/26	26		C/ de l'Ensenyança	4	PARCIAL I-29
			C/ En Bernat d' Entença	2, 2D	
<b>M27</b>	<b>13695</b>				

M27/ 01	01		C/ de Sarcos	5, 7	AMBIENTAL
M27 / 10	10	Conjunto edificatorio	C/ Doctor Sociats	5	AMBIENTAL
M27 / 11	11	Conjunto edificatorio	C/ Doctor Sociats	3	AMBIENTAL
<b>M28</b>	<b>13696</b>				
<b>M29</b>	<b>13690</b>				
M29 / 06	06		Pç. de la Constitució	16, 17	PARCIAL I-31
			C/ de Chulvi	5	
M29 / 08	08		Pç. de la Constitució	19	PARCIAL I-32
M29 / 09	09		Pç. de la Constitució	20	PARCIAL I-33
M29 / 13	13		C/ Sant Joan de Ribera	4	AMBIENTAL
<b>M30</b>	<b>13689</b>				
M30 / 03	03		C/ de Chulvi	17	AMBIENTAL
			C/ Sant Joan de Ribera	5	
<b>M31</b>	<b>12686</b>				
<b>M-32</b>	<b>14705</b>				
M32 / 11	11		C/ de Santa Teresa	14	AMBIENTAL
M32 / 16	16		C/ de Santa Teresa	24	AMBIENTAL I-36
<b>M33</b>	<b>14691</b>				
M33 / 04	04		C/ de Santa Teresa	23	AMBIENTAL
M33 / 15	15	Edificio Historicista	C/ Major de Santa Caterina	2	INTEGRAL-BRL I-44
M33 / 19	19	Conjunto edificatorio	C/ Major de Santa Caterina	10	AMBIENTAL
M33 / 20	20	Conjunto edificatorio	C/ Major de Santa Caterina	12	AMBIENTAL
			C/ Doctor Sociats	2	
<b>M34</b>	<b>14699</b>				
<b>M35</b>	<b>14690</b>				
M35/ 03	03	Conjunto edificatorio	C/ Costa	8	AMBIENTAL I-40
			C/ del Mesó	10	
M35/ 04	04	Conjunto edificatorio	C/ Costa	10	AMBIENTAL I-40
			C/ del Mesó	8	
M35/ 05	05	Conjunto edificatorio	C/ Costa	12	AMBIENTAL I-40
<b>M36</b>	<b>13681</b>				
M36 / 02	02		C/ de L' Empar	4	AMBIENTAL
M36 / 13	13		C/ dels Sants	2	AMBIENTAL I-41

<b>M37 14683</b>				
M37 / 04	04	C/ de Faustí Blasco	10	AMBIENTAL
		C/ del Mesó	5	
M37 / 05	05	C/ de Faustí Blasco	4, 6, 8	PARCIAL I-25, I-26
		C/ del Mesó	3	
<b>M38 13686</b>				
M38 / 02	02	C/ dels Sants	3	AMBIENTAL I-43
		C/ de Faustí Blasco	24	
M38 / 03	03	C/ dels Sants	1	PARCIAL I-42
<b>M39 14695</b>				
<b>M40 14696</b>				
M40 / 04	04	C/ de Faustí Blasco	3	AMBIENTAL
<b>M41 14681</b>				
M41 / 01	01	C/ de Faustí Blasco	5	AMBIENTAL
		C/ Calderón de la Barca	23	
M41 / 02	02	C/ Calderón de la Barca	21	AMBIENTAL
M41 / 07	07	C/ de Faustí Blasco	11	AMBIENTAL
		C/ dels Sants Patrons	9	
		C/ Costa	2	
M41 / 08	08	C/ de Faustí Blasco	7	AMBIENTAL
<b>M42 14672</b>				
<b>M43 12710</b>				
		Restos arqueológicos puente de Sant Bernat y Casalicios		INTEGRAL- BRL I-50

### 1.5 Zonas con tratamiento especial.

1. RECUPERACIÓN “ZONA OESTE DE LA VILA”, REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL Y PUESTA EN VALOR DE LOS RESTOS DE LA MURALLA, Y LOS ELEMENTOS DE INTERES PATRIMONIAL INCLUIDOS.

Se considera como ámbito físico de esta zona, el que se encuentra incluido entre la Ronda de Algemésí, las calles Salineríes y Saludador, la Avenida Luis Suñer.

La singular geometría de la zona, da lugar a la formación de dos grandes manzanas una al norte y otra al sur, a ambos lados del eje Mayor Santa María. La zona está configurada por edificación residencial de poca altura, sobre parcelación de reducidas

dimensiones con fachada principal a Mayor Santa Maria y traseras en un caso a Ronda de Algemesi y en el otro sobre la Muralla.

La zona se caracteriza por contener, numerosos elementos, de gran interés patrimonial como son: LA CASA REAL, EL MONASTERIO DE SANTA LUCIA Y LOS RESTOS DE LA IGLESIA DE SANTA MARIA LA MAYOR, que necesitan una definición de actuaciones posibles y programación de su puesta en valor y uso.

Se trata de una de las zonas de la Vila, que menos transformación han sufrido en los años de desarrollismo descontrolado, que ha supuesto la transformación paisajística y ambiental, tradicional, de otras zonas del conjunto como.

Sin embargo, en la zona existen otros elementos que aconsejan su ordenación y planificación:

- Edificaciones sin rehabilitar y desocupadas.
- Los restos de muralla están sin el tratamiento acorde a su valor patrimonial.
- Existe una gran zona sin edificar debido a la indefinición del planeamiento vigente en esta zona. Diferida a planeamiento de desarrollo mediante un ED.
- La zona carece de equipamientos o dotaciones públicas que contribuyan a su revitalización.
- Existe un edificio que resulta impropio por su excesiva volumetría para conservar los valores ambientales característicos de la zona, se trata del edificio calificado como DLS-1 ocupado por las dependencias del cuartel de la guardia civil.
- No existe un tratamiento adecuado de la urbanización de los viales y espacios libres acordes con el valor ambiental del ámbito.

Se trata de establecer medidas para potenciar la recuperación de la zona: rehabilitación del conjunto residencial existente; determinar la ordenación pormenorizada de la zona ED, definir la puesta en valor de los restos de la muralla, y los elementos de interés patrimonial de la zona: Casa Real, Monasterio de Santa Lucia, y restos de la Iglesia de Santa Maria la Mayor. Fijar determinaciones sobre ordenación y urbanización de viarios y espacios libres.

Se propone la delimitación de un área en la que de forma pormenorizada, se defina la ordenación urbanística al nivel de detalle adecuado, así como, la gestión necesaria para llevar a cabo la actuación a través de las unidades de gestión necesarias.

Las medidas propuestas por el Plan Especial de Protección de la Vila de Alzira son:

- a) Establecer fuera de ordenación el edificio calificado como DLS-1(según PGOU/2002) ocupado por las dependencias del cuartel de la guardia civil.
- b) Desarrollar la ordenación pormenorizada del área delimitada en el PGOU como "ED". Se propone como uso predominante de la zona, el residencial, preferentemente unifamiliar y compatible con el plurifamiliar, con III alturas máximas permitidas, sobre cota de rasante. Determinación ordenanzas para el tratamiento de cubiertas, parcelación, regulación de fachadas etc.
- c) Recuperación de elementos de interés patrimonial existentes en la zona:

1. Ordenación de alineaciones y espacios libres a través de recuperación de las alineaciones históricas.
2. Delimitación del ámbito ocupado por los restos de la -Iglesia de Santa Maria la Mayor-. Calificándolo como equipamiento cultural, permitiendo l altura. Determinación de actuaciones previas: estudio arqueológico, determinación de restos de interés. Determinaciones proyecto de intervención de equipamiento e incorporación de los restos dignos de conservación.
3. Calificar como uso terciario el Monasterio de Santa Lucia. Definir los elementos de interés, puesta en valor de los restos del Claustro y definición de las zonas aptas para rehabilitación y si procede para actuaciones de nueva planta
4. Recuperación de la muralla incluida en esta zona.

4.1 Recuperación de “zonas de Muralla Lienzo Parc de L'Arabia Saudi”. Urbanización calle Mayor Santa Maria y espacios adyacentes y definición ordenación y urbanización de DLL-7 conocido como Parc de L'Arabia Saudi.

4.2 Recuperación de “Casa real” como equipamiento cultural. Incorporación de la edificación colindante para ampliar el equipamiento.

4.3 Cesión del espacio ocupado por la edificación sobre la muralla a través del cumplimiento de las ordenanzas.

4.4 Determinación de las características de la urbanización del paso de ronda, y puesta en valor de la muralla.

## 2. POTENCIAR EN TODO EL AMBITO DEL CONJUNTO LAS ACTUACIONES TENDENTES A LA RECUPERACIÓN DE LOS RESTOS DE MURALLA. REGULACIÓN DE LAS ACTUACIONES ARQUEOLOGICAS Y LAS INTERVENCIONES DE PUESTA EN VALOR DE ESTOS ELEMENTOS. DETERMINACIÓN DE ZONAS DE ACTUACIÓN INMEDIATAS.

Recuperación ámbitos de muralla parcelas recayentes a Ronda d'Algemesi - Plaza de morera y tramo de muralla existente sobre ámbito calificado como vial por el PGOU vigente entre las calles Santa Catalina y Albornoz.

En el primer caso se propone la inclusión de las unidades parcelarias que contienen muralla, en una actuación conjunta. La intervención deberá recuperar los restos de muralla existentes con el mantener el resto de las edificaciones para el uso residencial.

A través de las ordenanzas se regularan las actuaciones arqueológicas necesarias para la conservación y protección de los restos de muralla encontrados así como su puesta en valor.

## 3. ACTUACIONES A REALIZAR EN LA MANZANA DE LA IGLESIA DE SANTA CATALINA. DETERMINACIÓN DE ACTUACIONES DE RECUPERACIÓN DE LOS RESTOS GOTICOS DE LA IGLESIA Y ESTUDIO DE MANTENIMIENTO DE ALINEACIONES Y PARCELACIÓN EXISTENTE.

Este aspecto se recoge en ANEXO IV Decreto 126/ 2004.

Se definirá la zona necesaria para elaboración de un proyecto que integre los estudios arqueológicos necesarios para determinar el valor y restos góticos a conservar de la I. de Santa Catalina. Y las actuaciones de puesta en valor necesarias teniendo en



cuenta las determinaciones de la normativa patrimonial vigente sobre las alineaciones y parcelaciones de las edificaciones existentes en la cabecera así como sus propios valores arquitectónicos.

Deberá realizarse un Plan Director de actuación integral que incluya todo el ámbito de la manzana incluyendo la Iglesia, la Torre y las edificaciones adosadas a la Iglesia. (M/16 parcelas 01, 02, 03, 04, 05 del PEP)

- En el Plan se establecerán los estudios arqueológicos necesarios para la definición del alcance y magnitud de los valores patrimoniales de los restos góticos de la cabecera de la Iglesia.
- Del resultado de los estudios realizados se podrá decidir si existe suficiente información para la reproducción de estos elementos.
- Se valorará el interés que puede ofrecer la reproducción y lo que esta actuación puede afectar a las edificaciones existentes en la cabecera de la Iglesia.
- En caso de ser necesaria la eliminación de las edificaciones de la cabecera, parcial o totalmente deberá procurarse el mantenimiento de alineaciones de la manzana como testimonio de la trama urbana original por medio de los recursos arquitectónicos que se consideren oportunos.
- El Plan deberá contener los estudios necesarios para el conocimiento de las características originales de la Torre para justificar la separación de este elemento con la edificación de la Iglesia, y la realización de actuaciones tendentes a su restauración con la eliminación de los elementos impropios que contiene.

#### 4. REGULACIÓN DE ZONA DE PROTECCIÓN O DE RESPETO INCLUIDA COMO CONSECUENCIA DE LA AMPLIACIÓN DEL ÁMBITO DE LA DECLARACIÓN.

La zona incluida es un área que ha sido profundamente transformada, tanto en lo que se refiere a la trama urbana como a las características de la tipología de las edificaciones que se incluyen en ella. No obstante, se trata de una zona de contacto entre la edificación característica o tradicional del conjunto protegido y la edificación resultado del proceso de transformación, realizado sin ninguna consideración de las características de las primeras. Es por ello necesario abordar el control sobre la afección visual que suponen los elementos transformados sobre el ámbito protegido.

El Plan Especial de Protección, fija ordenanzas respecto del tratamiento de las fachadas interiores y patios y los elementos situados en las cubiertas, así como los rótulos publicitarios, en las edificaciones. Establece el tratamiento para la urbanización y elementos de mobiliario urbano de los espacios y viarios incluidos.

1- En las actuaciones a realizar en la AVDA. DE LOS SANTOS PATRONOS se incluirá como objetivo prioritario la puesta en valor de los restos arqueológicos del Puente de San Bernat y sus Casalicios, como vínculo de unión del Conjunto con el resto de la ciudad.

2- Entre estos elementos incluidos se encuentra AVENIDA LUIS SUÑER sobre la que se propone su re-urbanización con la creación de un gran parking subterráneo vinculado en parte al uso de los residentes de la Vila.

## **1.6 Redefinición de la normativa urbanística: alturas, profundidad edificable, usos**

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

Se propone pormenorizar la aplicación de la normativa de aplicación a través de la plasmación de ordenanzas graficas que tengan en cuenta aspectos particulares de cada calle, etc.

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

Se establecen las siguientes zonas de ordenación, que aparecen grafiadas en el plano de ordenación O-2: AMBITO DEL PLAN ESPECIAL:

**ZCH** “Zona de Conjunto Histórico”  
**ZEB** “Zona de Entorno de Protección BIC”  
**ZRH** “Zona de Respeto del Conjunto Histórico”

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

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

- Revisión de las alturas permitidas por el planeamiento vigente. Para establecer determinaciones con carácter puntual para cada caso.
- Definir parámetros sobre volumetría de las nuevas edificaciones y las condiciones estéticas y materiales de la imagen exterior de los edificios. Evitando soluciones que conduzcan a la realización de “falsos históricos”.
- Definición de elementos impropios teniendo en cuenta exceso de volumetría o la presencia en fachada de elementos que distorsionen la imagen tradicional del conjunto.
- Reducción del límite de agregación de parcela
- Mantenimiento de la parcelación histórica.
- Limitación del uso de aparcamiento en planta baja

## 2.- PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES

El Plan Especial delimita varios ámbitos de intervención indicados en el **Plano de Ordenación O-10**: Dichos ámbitos son áreas donde se indican los criterios específicos y particulares a las que tiene que someterse su desarrollo arquitectónico.

La gestión de dichos ámbitos de intervención se realiza mediante la definición de las unidades de ejecución descritas en el punto 3 de esta memoria.

AI-1: Ámbito de Intervención: Equipamiento recuperación restos de Santa Maria

AI-2: Ámbito de Intervención Recuperación ábsides Santa Caterina

AI-3: Ámbito de Intervención Recuperación tramo de muralla recayente a plaza Concha Piquer – plaza Morera-calle Graner.

AI-4: Ámbito de Intervención calle Rambla – Plaza Concha Piquer – Calle Santa Teresa

AI-5: Ámbito de Intervención Urbanización Área Oeste de la Vila

AI-6: Ámbito de Intervención de creación Paso de Ronda C/ Mayor De Santa María

AI-7: Ámbito de Intervención Pública Equipamiento Cultural: Recuperación Casa Real y Muralla.

AI-8: Ámbito de Intervención de creación Paso de Ronda C/ Santa Lucia.

AI-9: Ámbito de Intervención Parque Arabia Saudi

AI-10: Ámbito de Intervención de Recuperación Tramo Muralla, prolongación calle del Mur.

### AI-1 Ámbito de Intervención: Equipamiento recuperación restos de Santa Maria

La intervención de restauración y puesta en valor de los restos de esta edificación formarán parte del proyecto de nueva planta para el edificio destinado a dotación pública SMD-1. Idéntico criterio se seguirá para definir la volumetría edificatoria en el resto de la superficie afecta a esta Unidad de Ejecución, y concretamente deberán restaurarse y ponerse en valor los posibles restos de la Alcazaba árabe, lienzos y torreones de la muralla almohade. El proyecto de intervención para la obra de nueva planta, deberá tener en cuenta los condicionantes siguientes:

- Previo a su ejecución, se realizarán los estudios arqueológicos necesarios para la definición del alcance y magnitud de los valores patrimoniales de los restos de la Iglesia y los posibles restos de la Alcazaba árabe, así como la definición del área física afectada.
- La alineación de los edificios de nueva planta, así como su definición exacta, queda diferida o condicionada al resultado de los estudios arqueológicos realizados. Estas alineaciones preferentemente deberán contener la totalidad de los restos encontrados y mantener las trazas derivadas de la cartografía histórica que se aportan como datos en esta ficha, en el apartado de valoración pormenorizada.
- La puesta en valor de los restos debe suponer la incorporación del proyecto museístico necesario para documentar y hacer visibles, los restos de la Iglesia, de la Alcazaba, lienzos y torreones de la muralla almohade, o de los que pudieran descubrirse en las excavaciones, y que por medio de informe arqueológico, así se considere.

- La composición y el sistema estructural de la nueva edificación, no afectará a los restos patrimoniales anteriormente reseñados.
- En toda esta área se aconseja una altura de cornisa  $H_c=10,70$  m de la edificación correspondiente a un edificio de III plantas. No obstante en función de los restos arqueológicos que pudieran descubrirse y con el objetivo de ponerlos en valor mediante su incorporación a una edificación de uso específico, el diseño de la volumetría y de la ocupación en planta, se establece como libre.
- Se permite la realización de planta sótano y semisótano, debiendo de incorporar de forma obligatoria los restos arqueológicos cuyo reconocido valor lo requieran, mediante la sectorización independiente de la planta, separándola del resto y haciéndola visible y a la vez visitable, si fuera posible.
- Se permite en el interior la realización de plantas o altillos que las características del uso al que se destine la edificación requiera.
- La cubierta de las edificaciones será de diseño libre y tendrá tratamiento de fachada.
- En cuanto al lenguaje y características de las fachadas se considera que se deben tratarse como un edificio singular, pudiéndose utilizar características propias de la edificación tradicional, o utilizar un lenguaje contemporáneo.
- Las instalaciones se albergarán en el interior, y si se colocan en la cubierta se tomarán las medidas oportunas para que no puedan ser visibles desde la vía o espacio público.
- Si las actuaciones a realizar resultan afectadas por el posible trazado de la muralla que recorre la parte oeste del ámbito de intervención, puede optarse por adosar la propuesta arquitectónica al intradós de la misma, o bien, separarse convenientemente de la muralla sin que esta resulte afectada. En cualquiera de las dos soluciones, la muralla debe de quedar exenta y las edificaciones deberán desarrollarse dentro del recinto delimitado por el intradós de la misma.

### **AI-2: Ámbito de Intervención Recuperación ábsides Santa Caterina**

Previa a cualquier intervención que se realice en el ámbito de la manzana en la que se sitúa la Iglesia de Santa Catalina, la Torre Campanario y las edificaciones adosadas a la Iglesia (M/16 parcelas 01, 02, 03, 04, 05 del PEP), deberán tenerse en cuenta los siguientes condicionantes:

- Se realizarán los estudios arqueológicos necesarios para la definición del alcance y magnitud de los valores patrimoniales de los restos góticos de la cabecera de la Iglesia.
- Se utilizarán los estudios ya realizados, así como deberán realizarse los estudios que se estimen necesarios, para el conocimiento de las características originales de la Iglesia de Santa Catalina y de la Torre Campanario, para así poder ejecutar las actuaciones tendentes a su restauración y la eliminación de los elementos impropios que contiene.

### **CABECERA GÓTICA.**

Dada la importancia de los restos góticos de la iglesia primigenia, actualmente imbricados en el edificio barroco, las actuaciones que se realicen en el tramo de la iglesia de base gótica, y en concreto los trabajos de restauración de su cabecera Norte, constituida por el ábside y los absidiolos góticos, tenderán a su puesta en valor patrimonial y a su comprensión didáctica.

En este sentido, deberá hacerse entendible este espacio histórico, en el que todavía persisten, el ábside gótico principal con su ventana ojival, los tres arcos torales, de los cuales uno es visible desde el exterior, la primera hilada de sillares a la romana del absidiolo Este, con su impronta en altura grabada sobre el muro del ábside mayor, parte de las nervaduras de las cúpulas góticas utilizadas como relleno del hueco del arco toral visible, así como la materialidad de parte de la sillería del absidiolo, reutilizada en la construcción de los muros de la desaparecida Sacristía.

Para ello, y en aplicación de los criterios establecidos por el artc. 38 de la Ley 4/1988 de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, y mediante la justificación documental del proceso reconstructivo, se deberán reconstruir los muros del absidiolo, la cúpula del ábside mayor, y la del absidiolo, mediante el empleo de los materiales primigenios reutilizados en este mismo espacio, usando técnicas tradicionales para suplir sus faltas.

Las fachadas de los cuatro edificios residenciales contiguos a los ábsides góticos, deberán mantenerse, autorizándose no obstante su reestructuración total (vaciado interior de los mismos), para crear un espacio libre de uso público en planta baja, que sirva de conexión entre los niveles de los siglos XIII y XXI, y haga al mismo tiempo visibles los ábsides en toda su verdadera magnitud.

## **TORRE CAMPANARIO**

El criterio de intervención en la torre campanario, buscará hacer comprensible la evolución de este espacio histórico, en el que todavía permanece, el volumen contenedor de la torre.

Para ello, de acuerdo con lo establecido en el artc. 38 de la Ley 4/1988 de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, y previa justificación documental del proceso reconstructivo, deberán realizarse los trabajos de restauración y reconstrucción de sus elementos compositivos, mediante el uso de materiales originarios, supliendo sus faltas con técnicas de reconstrucción tradicionales.

La torre deberá quedar exenta y su conexión con el espacio libre circundante deberá realizarse de forma que por una parte, se relacionen los niveles de ocupación pertenecientes a los siglos XIII y XXI, y por otra, se haga visible la torre en toda su verdadera magnitud.

Para la consolidación de la torre, se propone buscar la restitución de sus elementos estructurales portantes, seriamente dañados por la demolición de las tres bóvedas de arista con nervaduras que poseía, eliminando, previa documentación, los elementos impropios que desvirtúan su significado arquitectónico, como son, la escalera de hormigón interior causante de su desventramiento, la cubierta de madera y el falso forjado del cuerpo de campanas que cercena la altura del último cuerpo de la torre.

Para la consolidación estructural, deberá emplearse una materialidad relacionada con la de la torre, sin desdeñar el uso de tecnología actual, pero de forma que no altere su significado. Para diafragmar la torre, se reconstruirán las tres bóvedas de arista ubicadas en el primer, en el tercer nivel de piso y en la cubierta. Asimismo se repondrá el forjado de madera del segundo nivel haciéndolo solidario con los muros,

completando así los cuatro niveles de atado interior de la torre. Finalmente, el cuerpo de la espadaña deberá reestructurarse para que sea solidario con el cuerpo de la última bóveda, recuperando así el funcionamiento de las campanas principales, el acceso a los dos balcones y la recomposición del desaparecido reloj. Ciego de la espadaña.

**AI-3: Ámbito de Intervención Recuperación tramo de muralla en ámbito delimitado por la plaza Concha Piquer, plaza Morera y calle Graner.**

Se delimita el presente ámbito de intervención con el objeto de establecer las condiciones particulares a las que deben someterse las parcelas **M6/06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 y 13**, recayentes a la plaza de Concha Piquer, Plaza de la Morera y la calle Graner, tras la aparición de un lienzo de muralla junto al torreón, al demoler unas edificaciones en mal estado.

En esta área se trata de establecer los parámetros que han de reunir las edificaciones pertenecientes a los particulares, incluidas en el ámbito grafiado, por la afección directa que presentan sobre el lienzo de muralla conservada en alzado y que conforma el perfil característico de la Vila, hoy prácticamente desaparecido en su fachada Norte.

Asimismo, para recomponer parcialmente la trama urbana alterada como consecuencia de la apertura de una nueva calle, entre la plaza de la Morera y la calle Ronda de Algemesi, cuyo excesivo ancho desvirtuó la lectura de estos espacios, se propone el estrechamiento de la conexión, para recuperar la lectura de la plaza.

- Las alineaciones tanto exteriores como interiores serán las establecidas en **Plano de Ordenación O-04: Ordenación Urbanística**. En dichos planos se regula la profundidad del cuerpo edificado como la dimensión del patio que debe quedar en la parte posterior de la parcela.
- La altura de la edificación recayente a la Calle Graner queda establecida en el **Plano de Ordenación O-09: ORDENANZA GRAFICA**, y es de 3 plantas.
- La altura de la edificación recayente a la muralla queda establecida en el **Plano de Ordenación O-09: ORDENANZA GRAFICA**. Este cuerpo de edificación recayente al lienzo de la muralla, dispondrá de una cubierta inclinada con vertiente hacia este espacio.

El presente Plan Especial propone para este ámbito, que queda delimitado gráficamente en el **Plano de Ordenación O-10: DELIMITACION Ámbitos de Intervención**, lo siguiente:

- Liberar de edificación el tramo de las parcelas ubicadas a extramuros y recayentes a la plaza Concha Piquer, creando un espacio libre de uso publico, que permita la visualización de la Muralla y su conexión con el torreón, mediante vaciado parcial de los actuales rellenos, con el objeto de devolver el protagonismo al lienzo de la muralla enterrado. Este vaciado afecta a las parcelas M6/11, 12, 13 y parte de la 10.
- Las condiciones para la urbanización de este espacio libre serán las generales de urbanización desarrolladas en el Capítulo 8, con las siguientes particularidades:

- No se permite la plantación de arbustos o árboles, elementos de iluminación con báculo largo o mobiliario urbano que impidan la visión de la muralla.
- Se recomienda la iluminación cenital mediante luminarias empotradas en el pavimento de la acera.
- Como anteriormente se ha expuesto, la solución de la urbanización deberá tender a devolver en la medida de lo posible el protagonismo al lienzo de la muralla enterrado, mediante la creación de un foso de acceso limitado.

-Las parcelas M06/, 07, 08, 09, parte de la 10, y los terrenos procedentes de la actual vía pública (prolongación plaza de la Morera), serán edificables en las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas, con las siguientes salvedades y/o condiciones:

- Será edificable la totalidad de la parcela, con los parámetros regulados en edificación de nueva planta que de ello se derivan.
- Dada la escasa profundidad de las edificaciones unifamiliares recayentes a la muralla, la cota o línea de referencia a partir de donde se realizará la medición de la altura de cornisa para las edificaciones, será la resultante de la aplicación de las ordenanzas a la cota de rasante actual de la calle Graner.
- Se creará un vial de 1,50 metros de anchura, medidos desde el intradós del lienzo de la muralla, con el objeto de crear una zona de acceso peatonal restringido, coincidente con el antiguo paso de ronda de la muralla.
- La fachada trasera recayente sobre la muralla, tendrá las mismas características que si de fachada a calle se tratase y cumplirá los mismos requisitos que los exigibles a la fachada principal. Será plana, quedando prohibido cualquier tipo de vuelo, con excepción del alero de la cubierta. En la composición se seguirá un criterio de neutralidad.
- El proyecto de urbanización de este AI, deberá contemplar la restauración del tramo de muralla, incluido el adarve, si existiera. El lienzo interior de la muralla, una vez restaurado y puesto en valor, deberá quedar visto desde el paso peatonal restringido.
- Uso exclusivo: Residencial Unifamiliar

-Esta intervención se encuentra incluida en el entorno de protección del BIC Muralla, por lo que deberá ser autorizada por la Conselleria de Cultura Educación y Ciencia, previamente a la concesión de la Licencia municipal. Todas las intervenciones requerirán, para su trámite autorizador, la definición precisa de su alcance, con la documentación técnica que por su especificidad les corresponda y con la ubicación parcelaria y el apoyo fotográfico que permita constatar la situación de partida y su trascendencia patrimonial.

#### **AI-4 Ámbito de Intervención calle Rambla – Plaza Concha Piquer – Calle Santa Teresa**

Se delimita este ámbito de intervención con el objeto de establecer las condiciones particulares a las que deben someterse las parcelas **M3/01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 y 14**, recayentes a la calle Santa Teresa, plaza de Concha Piquer y calle de la Rambla, con el doble objetivo de definir las actuaciones a realizar en el lienzo de la muralla y puerta de acceso descubierta en las recientes excavaciones arqueológica.



La acción edificatoria para este ámbito de intervención, deberá realizarse mediante un único proyecto que acoja en su interior y ponga en valor, todo el lienzo y la portada de la muralla recientemente descubierta. Para ello, se creará un espacio polivalente compuesto de planta sótano y planta baja, siendo la visibilidad de la muralla su eje vertebrador, mediante la creación de un hueco en planta baja de al menos seis metros de ancho, en toda la longitud de la muralla y centrado respecto del plano vertical que discurre por el eje longitudinal de la muralla, para la comunicación visual de las planta baja y sótano. Sobre este hueco de unos 390 m<sup>2</sup> se podrán ubicar pasillos resueltos con materialidad liviana y transparente, para la comunicación de los espacios situados a ambas partes del hueco. Estos pasillos no podrán ocupar más del 15% de la superficie del hueco.

La planta primera, podrá total o parcialmente, incorporarse a este uso polivalente, debiendo para ello formar una unidad espacial con la planta baja y sótano.

Previa a la construcción de la edificación, deberá restaurarse todo el lienzo de la muralla, reponiendo en su lugar los trozos de muralla caídos en el solar.

Al no poder materializarse la reserva de aparcamiento obligatoria exigible a esta actuación en la primera planta sótano, y de acuerdo con lo establecido en el artc. 31 del presente P.E. (Condiciones de los aparcamientos), dicha reserva podrá sustituirse mediante el pago del canon sustitutorio definido en la ordenanza municipal reguladora de las reservas obligatorias y canon de aparcamiento, o mediante la vinculación registral de plazas de aparcamiento existentes en un radio máximo de 300 m.

#### **AI-5 Ámbito de Intervención Urbanización Área Oeste de la Vila**

La zona del Centro Histórico “La Vila” es un espacio peatonal y por tanto en el diseño de los espacios públicos, deberá de primar el tránsito de peatones sobre el tránsito de vehículos, limitando el acceso de estos últimos a los de los residentes con reserva de aparcamiento en la zona, carga y descarga y servicios de cualquier tipo. Como norma general se prohíbe el estacionamiento y aparcamiento de vehículos en todo el espacio publico.

La sección de viario será tal que elimine los bordillos, estableciendo dos planos que viertan aguas sobre una rigola e imbornales centrales.

El pavimento será de piedra natural con alta resistencia a la abrasión, con la cara visible abujardada o no pulida. La sección mínima de la piedra será de 10 cm. para conseguir una durabilidad garantizada y la tonalidad será clara. El pavimento deberá colocarse sobre una base de hormigón armado con malla electrosoldada y sobre capa de balastro. Los adoquines deberán de sellarse con arena.

Se deberán de prever al menos las instalaciones de agua, electricidad, alumbrado publico, telefonía, gas y fibra óptica, prohibiéndose expresamente la colocación de cualquier tipo de cableado adosado o empotrado en las fachadas de los edificios, con la excepción de los montantes verticales de suministro eléctrico de farolas de alumbrado público.

La urbanización de las calles deberá de contemplar al menos las acometidas de las instalaciones de electricidad, alumbrado público, telefonía, gas y fibra óptica a cada parcela, esté o no construida, al fin de evitar levantamientos posteriores del pavimento. Por otro lado, los registros previstos, además de las dimensiones reglamentarias, han de ser de material resistente al paso de peatones y la circulación de vehículos, serán de hierro fundido, o con diseño específico que permita adaptar a la misma, placas de piedra del pavimento de la calle. Expresamente se prohíben los registros de PVC, tanto en pavimentos como en las fachadas de los edificios.

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

En las reformas de las calles y de las plazas se ha de primar la plantación de árboles de especies de hoja caduca y copa suficiente por la versatilidad urbana estacional que crean. Deben ser árboles que presenten una envergadura adecuada a la escala del viario donde sean plantados, se evitará que tengan una función estrictamente ornamental o que tapen la visión de los monumentos principales. Se primará la creación de zonas ajardinadas para aumentar las superficies permeables, tan convenientes para contribuir a la mejora del microclima de la zona. A lo largo de los itinerarios de los peatones, o en las placetas o calles más anchas, se situarán pequeñas áreas de descanso, con árboles y bancos. En algunas calles, atendiendo a su anchura, se ha de disponer la fila de árboles en solo un lado, en la que por la orientación solar convenga.

El mobiliario urbano público (papeleras, bancos, kioscos, etc.), deberá ser acorde con un diseño uniforme adoptado para la zona, será de materiales nobles preferentemente el hierro fundido y la madera, prohibiéndose los plásticos o materiales de imitación. Su ubicación no entorpecerá el libre paso de los peatones.

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.

Se prohíbe la instalación en los espacios públicos, de jaimas, toldos, marquesinas o cualquier elemento, que pretenda cerrar el espacio público para vincularlo a locales comerciales. Únicamente se permitirá la ocupación particular del espacio público, mediante sillas y mesas, que deberán ser retiradas de la vía pública, en horario de cierre del local al que estén vinculadas.

#### **AI-6 Ámbito de Intervención de creación Paso de Ronda C/ Mayor De Santa María.**

Se delimita el presente ámbito de intervención con el objeto de establecer las condiciones particulares a las que deben someterse las parcelas **M1/ 01, 02, 03, 04 05, 06, 07, 08, 09 y 10** recayentes a las calles Mayor de Santa María y muralla.

En esta área se trata de establecer los parámetros que han de reunir las edificaciones pertenecientes a los particulares y las edificaciones que se realizarán en los solares obtenidos como consecuencia de la nueva ordenación propuesta, tras la supresión del Cuartel de la Guardia Civil, incluidas en el ámbito grafiado, por la afección directa que

presentan sobre el mayor lienzo de muralla conservada en alzado y que conforma el perfil característico de la Vila.

El presente Plan Especial propone para este ámbito, que queda delimitado gráficamente en el **Plano de Ordenación O-10: DELIMITACION Ámbitos de Intervención**, lo siguiente:

-Se separan las edificaciones de la muralla y se crea un vial de 3 metros de anchura, medidos desde el intrados del lienzo de la muralla, con el objeto de crear una zona de paseo peatonal restringido, coincidente con el antiguo paso de ronda de la muralla.

-Las condiciones para la urbanización de este vial/espacio libre, serán las generales de urbanización desarrolladas en el Capítulo 8, con las siguientes particularidades:

- No se permite la plantación de arbustos o árboles, elementos de iluminación con báculo largo o mobiliario urbano.
- Se recomienda la iluminación cenital mediante luminarias empotradas en el pavimento.
- La solución de pavimentación será homogénea, creando un único plano.

-Las alineaciones tanto exteriores como interiores serán las establecidas en **Plano de Ordenación O-04: Ordenación Urbanística**. En dichos planos se regula la profundidad del cuerpo edificado como la dimensión del patio que debe quedar en la parte posterior de la parcela.

-La altura de la edificación queda establecida en el **Plano de Ordenación O-09: ORDENANZA GRAFICA**, y es de 3 plantas.

-Dada la escasa profundidad de las edificaciones unifamiliares recayentes al alzado de la muralla, la cota o línea de referencia a partir de donde se realizará la medición de la altura de cornisa para las edificaciones, será la resultante de la aplicación de las ordenanzas con respecto a la cota de rasante actual de la calle Mayor Santa Maria.

-La fachada trasera recayente al patio tendrá las mismas características que si de fachada a calle se tratase y cumplirá los mismos requisitos que los exigibles a la fachada principal.

-La cubierta será inclinada a dos aguas, con las características del articulado general.

-El cerramiento del patio recayente a la nueva calle del paso de ronda, será uniforme en todas las viviendas con la altura que aparece grafiada en el plano de alzado. Será macizo y los huecos que aparezcan en dicho cerramiento se compondrán de manera ordenada en todo el frente, con las dimensiones y materiales exigibles según la ordenanza general. Se permite un solo hueco de acceso por parcela.

-Uso exclusivo: Vivienda Unifamiliar.

-El ámbito esta afectado por la muralla, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, cualquier intervención que pretenda abordarse en el entorno de protección del monumento, requerirá de la previa autorización de la Conselleria competente en materia de Cultura

### **AI-7 Ámbito de Intervención Pública Equipamiento Cultural: Recuperación Casa Real y Muralla**

Se delimita el presente ámbito de intervención con el objeto de establecer las condiciones particulares a las que deben someterse las parcelas **M5/06, 07, 08, 09, 10, 11 y 12**, recayentes a la calle Mayor de Santa María y colindantes con el lienzo sur de la muralla.

El presente Plan Especial propone para este ámbito, que queda delimitado gráficamente en el **Plano de Ordenación O-10: Ámbitos de Intervención**, lo siguiente:

- Una actuación pública edificatoria que recupere y ponga en valor los restos de la Casa Real y de la muralla en una intervención conjunta sobre los actuales solares.
- Uso: Dotacional Cultural compatible con la recuperación de los restos arqueológicos de la Casa Real.
- Alineaciones: las grafiadas en el **Plano de Ordenación O-04: Ordenación Urbanística**, siendo en la Calle Mayor Santa María la de las edificaciones existentes, con la particularidad de recuperar la antigua alineación de los muros de la Casa Real, que antiguamente invadían parcialmente esta calle según se muestra en la impronta marcada actualmente en la acera. La alineación posterior estará definida por el intradós del lienzo de la Muralla, dejando el adarbe de la misma exento.

El proyecto de intervención deberá tener en cuenta los condicionantes siguientes:

- La actuación edificatoria deberá incluir los restos de la Casa Real, limitará con el intradós del lienzo interior de la muralla y preverá un acceso en el final del paso de ronda correspondiente a este tramo.
- Con finalidad didáctica, y al objeto de hacer comprensible este espacio histórico en el que todavía perdura parte de la estructura muraria de la antigua torre defensiva, en la que según la tradición falleció el Rey Jaume I, y previa justificación documental del proceso reconstructivo, se deberán reconstruir las partes de los muros actualmente demolidos hasta la altura mayor de los lienzos que todavía se mantienen, mediante la utilización de técnicas de muro tapial y el empleo de materiales originarios. Todo ello de acuerdo con lo establecido en el artc. 38 de la Ley 4/1988 de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.
- Se limita la altura de cornisa de la edificación a  $H_c=10,70$  m correspondiente a un edificio de tres plantas. No obstante se permite resolver el edificio con dos plantas.
- De la volumetría del conjunto de hasta tres plantas, deberá destacar el volumen de los restos del antiguo torreón denominado "Casa Real", mediante el recrecido de los muros tapiales hasta la altura, que mediante el estudio del grosor de los mismos y el análisis de edificaciones contemporáneas de este tipo, pueda justificarse. Este recrecido por encima de la actual altura máxima de los muros tapial, podrá realizarse con materialidad contemporánea, o mediante el empleo de materiales originarios, con la condición de hacer comprensible este recrecido.

- El edificio de nueva planta se adosará al torreón real de tal forma, que quede estructural y espacialmente, exento dentro del edificio, e incorporará en su interior, la cara interior del lienzo de la muralla, para proceder a su restauración y puesta en valor.
- El sistema estructural de la nueva edificación se mantendrá independiente del sistema murario, prohibiéndose adosar o fijar a las caras del torreón o a la cara interior del lienzo de la muralla, elementos de distribución interior.
- Se aconseja reflejar y evidenciar el paso de ronda en el interior de la edificación, integrándolo en la propuesta arquitectónica que se realice, manteniendo la comunicación y continuidad con el resto del paso de ronda del exterior del edificio.
- La cubierta de la nueva edificación preferentemente será plana. En caso de contener instalaciones deberá realizarse con antepecho o elementos de similares características, que evite la percepción de dichos elementos desde espacios de la vía pública. La cubierta recibirá tratamiento de fachada.
- Se prohíbe la creación de planta sótano salvo cuando sea necesaria para el reconocimiento y puesta en valor de los restos protegidos incluidos en la actuación.
- En cuanto al lenguaje y características del edificio, se considera que respecto de la tipología, configuración volumétrica, composición de fachadas y cubierta, se deberán de tratar como un edificio singular resuelto con arquitectura liviana, y ajeno a las características propias de la edificación residencial tradicional. Se permite la utilización de lenguaje contemporáneo y no se permite la realización de balcones en las fachadas recayentes a la muralla.
- El proyecto de visita y reconocimiento de esta zona de muralla estaría incluido en el proyecto museístico del conjunto del recinto de la Cinta Muraria.
- Por encontrarse en ámbito de BIC, el proyecto de actuación edificatoria deberá ser autorizado por la Consellería competente en materia de Cultura.

Usos permitidos. Serán todos aquellos que sean compatibles con la puesta en valor y disfrute del Bien y contribuyan a la consecución de dichos fines, y dadas las especiales características de este espacio histórico, se aconseja la ubicación de una instalación museística, principalmente relacionada con la figura del rey Jaume I y su época.

Intervenciones en el subsuelo del inmueble. Para salvaguarda del patrimonio arqueológico resultara de aplicación el régimen tutelar establecido en el artículo 62 de la L 4/98 del PCV.

#### **AI-8 Ámbito de Intervención de creación Paso de Ronda C/ Santa Lucia.**

Se delimita el presente ámbito de intervención con el objeto de establecer las condiciones particulares a las que deben someterse las parcelas **M5/13,15 ,16 ,17 y 31** recayentes a las calles Santa Lucía o a la muralla.

En esta área se trata de establecer los parámetros que han de reunir las edificaciones pertenecientes a los particulares, incluidas en el ámbito grafiado, por la afección directa que presentan sobre el mayor lienzo de muralla conservada en alzado y que conforma el perfil característico de la Vila.

El presente Plan Especial propone para este ámbito, que queda delimitado gráficamente en el **Plano de Ordenación O-10: DELIMITACION Ámbitos de Intervención**, lo siguiente:

- Se separan las edificaciones de la muralla y se crea un vial de 2 metros de anchura, medidos desde el intradós del lienzo de la muralla, con el objeto de crear una zona de paseo peatonal restringido, coincidente con el antiguo paso de ronda de la muralla.
- Las condiciones para la urbanización de este vial/espacio libre, serán las generales de urbanización desarrolladas en el Capítulo 8, con las siguientes particularidades:
  - 
  - No se permite la plantación de arbustos o árboles, elementos de iluminación con báculo largo o mobiliario urbano.
  - Se recomienda la iluminación cenital mediante luminarias empotradas en el pavimento.
  - La solución de pavimentación será homogénea, creando un único plano.
- Las alineaciones tanto exteriores como interiores serán las establecidas en **Plano de Ordenación O-04: Ordenación Urbanística**. En dichos planos se regula la profundidad del cuerpo edificado como la dimensión del patio que debe quedar en la parte posterior de la parcela.
- La altura de la edificación recayente a la Calle Santa Lucía queda establecida en el **Plano de Ordenación O-09: ORDENANZA GRAFICA**, y es de 3 plantas.
- La altura de la edificación recayente a la muralla queda establecida en el **Plano de Ordenación O-09: ORDENANZA GRAFICA**, y es de 3 plantas. Este cuerpo de edificación recayente al lienzo de la muralla, dispondrá de una cubierta con vertiente hacia este espacio.
- En los edificios catalogados los parámetros específicos de intervención quedan concretados en la ficha pormenorizada.
- Dada la escasa profundidad de las edificaciones unifamiliares recayentes al alzado de la muralla, la cota o línea de referencia a partir de donde se realizará la medición de la altura de cornisa para las edificaciones, será la resultante de la aplicación de las ordenanzas a la cota de la rasante actual de las calles Santa Lucía, Travesía de Santa Lucía y Saludador.
- La fachada a Calle Santa Lucía deberá responder a la escala y a las condiciones ambientales de la calle, siguiendo los parámetros descritos en las presentes ordenanzas.
- La fachada a la Muralla será plana, quedando prohibido cualquier tipo de vuelo, con excepción del alero de la cubierta. En la composición se seguirá un criterio de neutralidad.

- Uso exclusivo: Vivienda Unifamiliar

- El ámbito está afectado por la muralla, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, cualquier intervención que pretenda abordarse en el entorno de protección del monumento, requerirá de la previa autorización de la Conselleria competente en materia de Cultura.

#### **AI-9 Ámbito de Intervención Parque de las Murallas**

-Las condiciones para la urbanización de este espacio libre serán las generales de urbanización desarrolladas en el Capítulo 8, con las siguientes particularidades:

- No se permite la plantación de árboles, elementos de iluminación con báculo largo o mobiliario urbano, que impidan la visión de la muralla.
- Se deberán retirar todos los árboles y arbustos actualmente adosados a la muralla, así como deberá realizarse un esponjamiento en el actual palmeral, con el objeto de hacer visible el lienzo murario desde la acera de la avenida Luis Suñer.
- Se recomienda la iluminación cenital del lienzo de la muralla, mediante luminarias empotradas en los pavimentos del parque. El resto del espacio público se iluminará con luminarias bajas, para crear una zona de iluminación menos intensa que la de la muralla.

El pavimento del parque se resolverá con tierras batidas apisonadas, con la finalidad de hacer permeable este tramo del antiguo meandro del río Xuquer.

#### **AI-10 Ámbito de Intervención de Recuperación Tramo Muralla, prolongación calle del Mur.**

Se delimita el presente ámbito de intervención con el objeto de establecer las condiciones particulares a las que deben someterse las parcelas **M10/19, 20 y 21**, recayentes a las calles Santa Caterina y Albornoz, entre las calles Travesía del Saludador y del Mur tras la aparición de unos restos importantes de muralla, al realizar la excavación arqueológica en uno de los solares.

El vigente PGOU ya preveía la apertura de un tramo de vial en la manzana M10, entre las calles Santa Caterina y Albornoz, uniendo la Travesía del Saludador y la calle del Mur.

El presente Plan Especial propone para este ámbito, que queda delimitado gráficamente en el **Plano de Ordenación O-10: DELIMITACION Ámbitos de Intervención**, lo siguiente:

-Se proyecta un espacio libre cuya anchura, vendrá delimitada por la alineación trasera del edificio recayente a la Avenida Luis Suñer, y la alineación resultante de la equidistancia a 3 m. contados a partir del intradós de la muralla.

-Actuación pública de recuperación y puesta en valor de la muralla en una intervención conjunta sobre el espacio público, con el fin de devolverle su protagonismo.

-Parámetros a seguir en este ámbito:



- Se realizará una intervención arqueológica que aporte datos sobre la muralla, estado en el que se encuentra, cota a la que se encuentra, etc., que permita acometer con rigor la actuación en el espacio público.
- Se realizará proyecto conjunto de restauración y puesta en valor de la muralla y/u otros restos de interés, junto con el proyecto de urbanización del ámbito.
- Las condiciones para la urbanización de este espacio libre serán las generales de urbanización desarrolladas en el Capítulo 8.
- Con la finalidad de hacer visible el adarve y la parte superior del lienzo de la muralla, en este espacio se deberán vaciar los actuales rellenos de tierras. A extramuros se rebajará la cota actual en al menos 2 m., conectándose con el nivel actual de las calles adyacentes, mediante escaleras y rampas, y a intramuros se formalizará un espacio peatonal de ancho 3 m. para recrear el antiguo paso de Ronda, situándose su cota, al menos 0,5 m por debajo del nivel del adarve de la muralla.

-Se deberá colmatar la manzana M/10, con edificación que solucione el testero. Para la solución de remate de la manzana M10 se permitirá:

- Se podrán edificar de forma conjunta las dos parcelas resultantes tras la creación del espacio público, o independientemente, aunque no cumplan con la fachada mínima, si son capaces de resolverse en ellas una unidad residencial.
- Excepcionalmente, se podrían agregar a las parcelas colindantes. Es decir, el resto de parcela procedente de la 21, se podría agregar a la parcela 22, y el resto de parcela procedente de la 19, se podría agregar a la parcela 18.
- En ambos casos, la solución de fachada recayente a este espacio libre, será solución de testero, en cualquiera de los casos establecidos en la ordenanza general, recayendo el cuerpo principal de la edificación a las calles Santa Caterina y Albornoz.

-Esta intervención se encuentra incluida en el entorno de protección del BIC Muralla, por lo que deberá ser autorizada por la Conselleria de Cultura Educación y Ciencia, previamente a la concesión de Licencia municipal. Todas las intervenciones requerirán, para su trámite autorizador, la definición precisa de su alcance, con la documentación técnica que por su especificidad les corresponda y con la ubicación parcelaria y el apoyo fotográfico que permita constatar la situación de partida y su trascendencia patrimonial.

### 3.- GESTIÓN DE LOS ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN.

El Plan Especial delimita las unidades de ejecución necesarias para llevar a cabo la gestión y ejecución de las actuaciones en los ámbitos de intervención definidos. En estas unidades de ejecución se incluyen los terrenos de destino dotacional público y necesarios para llevar a cabo la actuación y las parcelas edificables que como consecuencia de esta se transforman en solares.

Las unidades de ejecución se encuentran definidas en el ***Plano de Ordenación O-11: DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION.***

UE-1 Unidad de ejecución - recuperación restos Santa María, se trata de terrenos de titularidad municipal. En esta unidad de ejecución se incluyen los terrenos a obtener correspondientes a los ámbitos de intervención

UE-2 Unidad de ejecución - recuperación ábsides Santa Caterina se trata de terrenos de titularidad municipal los correspondientes a las edificaciones existentes y a la iglesia de Santa Caterina, los terrenos existentes hasta la misma. En esta unidad de ejecución se define un complejo inmobiliario conforme al artículo 17 del RD 2/2008 de 20 de junio.

UE-3 Unidad de ejecución - recuperación Tramo Muralla plaza Concha Piquer-plaza de la Morera y calle Graner. Se trata de terrenos de titularidad privada – pública.

UE-4 Unidad de ejecución calle Rambla – plaza Concha Piquer y calle Santa Teresa. Se trata de terrenos de titularidad privada. En esta unidad de ejecución se define un complejo inmobiliario conforme al artículo 17 del RD 2/2008 de 20 de junio.

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

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

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

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

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

a) Se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística.

No se permitirán modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la mejor conservación general del conjunto.

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

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

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

e) El planeamiento incentivará operaciones de rehabilitación urbana que faciliten la recuperación residencial del área y de las actividades económicas tradicionales junto con otras compatibles con los valores del conjunto. Propiciará igualmente la implantación, en los edificios y espacios que sean

aptos para ello, de aquellas dotaciones y usos públicos que contribuyan a la rehabilitación inmueble y a la puesta en valor y disfrute social del conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Los Planes Especiales procurarán la adaptación morfológica de aquellos inmuebles que resulten disonantes respecto de la caracterización propia del conjunto, y proveerán las medidas de ornato que deban regir en la

conservación de fachadas y cubiertas de inmuebles no expresamente catalogados.

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

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

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

k) El Plan contendrá criterios relativos al ornato de edificios, espacios libres y viales en su relación con la escena o paisaje urbano, de modo que garantice y acreciente sus valores y la percepción de los mismos.

En lo que respecta a los inmuebles, regulará, con carácter limitativo, el establecimiento o la instalación de accesorios tales como toldos, marquesinas, dispositivos luminosos o cualesquiera otros prominentes o sobrepuestos a su envolvente arquitectónica. Igualmente asegurará la recuperación del aspecto, ornamento y cromatismo característicos de las edificaciones, implantando, para aquellas que carezcan de referentes propios, que sean remodelables o de nueva construcción, la correspondiente carta de color y repertorio de acabados a los que atenerse, y para todas, en general, las prescripciones técnicas que condicionen la iluminación de exteriores.

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

l) El Plan prohibirá la publicidad exterior en cualquiera de sus formatos y soportes de fijación (mástiles, vallas, paneles, carteles, lonas, toldos, etc.) así como aquella que utilice medios acústicos, de proyección o de generación de imágenes, salvo la de actividades cívicas, culturales o eventos festivos que, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado puedan ser autorizables a través del procedimiento que se determine. Mediante una regulación estricta sobre presentación, tamaño y ubicación, podrá excepcionarse de tal prohibición la publicidad que se inserte en mobiliario urbano de titularidad o concesión pública. Las lonas o tejidos protectores de las obras de rehabilitación, reforma o

nueva construcción de fachadas serán de aspecto neutro e uniforme, de gramaje que permita la mayor transparencia posible, sin que sean aceptables otras graffías o rotulaciones que las determinadas por las ordenanzas municipales para la identificación legal de las actuaciones, salvo que reproduzcan impresas en ella y a escala real, las fachadas que cubren, en cuyo caso la normativa del Plan podrá permitir la incorporación, de manera discreta y en extensión inferior al 15% de la superficie, de identificaciones o mensajes publicitarios.

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

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

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

o) El Plan establecerá la documentación técnica necesaria que permita evaluar la idoneidad y trascendencia patrimonial de cada intervención. Con este fin, exigirá estudios documentales de carácter histórico-artístico, urbano y arquitectónico que, con apoyo gráfico, permitan el análisis comparativo entre la situación de partida y la propuesta.

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

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

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

a) Con el fin de proveer la adecuada protección y valoración de estos bienes, el entorno de protección deberá ser delimitado con precisión por el propio Plan Especial cuando no se hubiese hecho en el momento de la declaración o no se hubiese incorporado posteriormente en procedimiento expreso.

Excepcionalmente el planeamiento podrá proponer, por motivos justificados en la mejora tutelar, reajustes del ámbito de protección previamente reconocido. La delimitación así tramitada adquirirá vigencia a todos los efectos a partir de la entrada en vigor del correspondiente planeamiento.

b) La delimitación se ajustará a los siguientes criterios:

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Salvo determinación expresa de la declaración, será también de aplicación para la elaboración de los planes especiales de protección de los monumentos, jardines históricos y, en su caso, espacios etnológicos y sus entornos, la regulación arbitrada para conjuntos históricos en el apartado 2 de este artículo, exceptuando lo regulado en los epígrafes b y p del mismo.

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

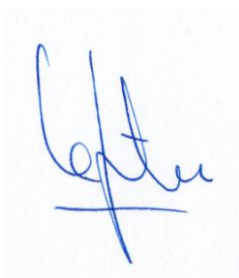
e) Ninguna intervención podrá alterar el carácter arquitectónico y paisajístico de la zona ni perturbar la contemplación del bien. La regulación urbanística procurará además la recuperación de aquellos valores arquitectónicos y

paisajísticos acreditados, que se hubiesen visto afectados con anterioridad a la declaración.

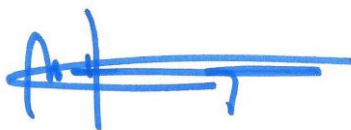
f) En todo caso, se arbitrarán las medidas necesarias para la eliminación de elementos, construcciones e instalaciones que no cumplan una función directamente relacionada con el destino o características del bien y supongan un deterioro visual o ambiental de este espacio.

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

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



Francisco Taberner

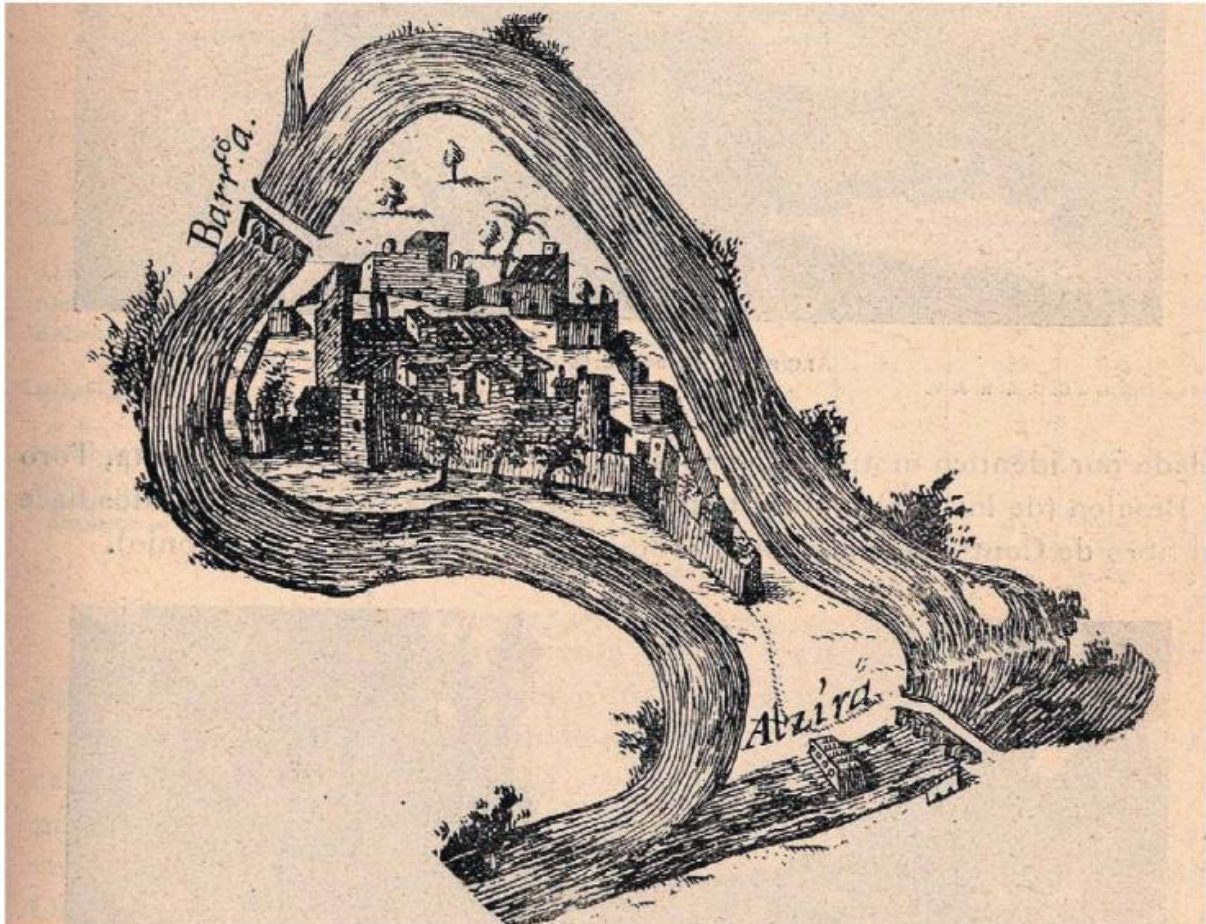


María Domínguez



Inés Esteve





## PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA VILA D'ALZIRA

### arquitectes

FRANCISCO TABERNER PASTOR  
MARÍA DOMINGUEZ CALABUIG  
INÉS ESTEVE SEBASTIÀ

**REFUNDIDO 2017**

### equip col·laborador

Ignacio Taberner Gómez-Ferrer  
arquitecte  
José Juan Oliva Martí  
Robert Palazón Sáez  
estudiants d'arquitectura



**Ajuntament d'Alzira**

## **DOCUMENTO Nº 2**

### **2-2 NORMAS URBANISTICAS**

#### **INDICE**

<b>CAPITULO 01</b>	<b>NORMAS GENERALES</b>
<b>CAPITULO 02</b>	<b>ZONA DE ORDENANZA DEL CONJUNTO HISTORICO</b>
<b>CAPITULO 03</b>	<b>ZONA DE ORDENANZA DE ENTORNOS DE PROTECCION DE BIC</b>
<b>CAPITULO 04</b>	<b>ZONA DE ORDENANZA DE RESPETO DEL CONJUNTO HISTORICO</b>
<b>CAPITULO 05</b>	<b>REGULACION DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS</b>
<b>CAPITULO 06</b>	<b>AREAS DE ORDENANZA PARTICULARIZADA</b>
<b>CAPITULO 07</b>	<b>ZONAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA</b>
<b>CAPITULO 08</b>	<b>ORDENANZAS DE URBANIZACION</b>
<b>CAPITULO 09</b>	<b>CONDICIONES FRENTE AL RIESGO DE INUNDACION</b>
<b>CAPITULO 10</b>	<b>CONDICIONES FRENTE AL RIESGO DE INCENDIOS</b>



4. VUELOS
5. TESTEROS
6. TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS
7. MATERIALES AUTORIZADOS
8. ESPESOR MINIMO DE LA FABRICA DE FACHADA
9. CARPINTERIA EXTERIOR
10. CERRAJERIA
11. CUBIERTAS, CORNISAS Y ALEROS
12. IMPOSTAS, ALFEIZARES Y ZOCALOS
13. COLOR DEL EDIFICIO

ARTÍCULO 30. Condiciones de habitabilidad de los edificios

ARTÍCULO 31. Condiciones de los aparcamientos

### **Sección 3ª Condiciones de Uso**

ARTÍCULO 32. Ru. Zona Residencial Unifamiliar.

ARTÍCULO 33. T. Zona de Uso Terciario.

### **Sección 4ª Edificios no acordes con el Plan y/o Fuera de Ordenación**

ARTÍCULO 34. Fuera de ordenación.

ARTÍCULO 35. Obras y usos manifiestamente incompatibles.

ARTÍCULO 36. Obras y usos no plenamente compatibles.

ARTÍCULO 37. Obras y usos, no ajustadas al P. E. por inadecuación de fachada.

### **Sección 5ª Limitaciones a la publicidad exterior**

ARTÍCULO 38. Condiciones de Publicidad Exterior

ARTÍCULO 39. Condiciones de los Rótulos Comerciales

ARTÍCULO 40. Condiciones de los Rótulos Profesionales

ARTÍCULO 41. Publicidad anterior al Plan Especial

### **Sección 6ª Condiciones de protección del Patrimonio arbóreo.**

ARTÍCULO 42. Protección Patrimonio arbóreo.

### **Sección 7ª Dotaciones**

ARTÍCULO 43. Dotaciones de esta zona de ordenanza.

### **Sección 8ª Parámetros de la Edificación específicos para Avenida Luís Suñer**

ARTÍCULO 44. Parámetros de aplicación.

## **CAPITULO 03 Z.E.B. ZONA DE ORDENANZA DE ENTORNOS DE PROTECCION DE BIC**

### **Sección 1ª Ámbito**

ARTÍCULO 45. Ámbito

ARTÍCULO 46. Autorización previa.

### **Sección 2ª Parámetros Urbanísticos**

ARTÍCULO 47. Normas de aplicación.

ARTÍCULO 48. Condiciones particulares para la manzana M16

### **Sección 3ª Condiciones de Uso**

ARTÍCULO 49. Normas de aplicación.

### **Sección 4ª Edificios no acordes con el Plan y/o Fuera de Ordenación**

ARTÍCULO 50. Normas de aplicación.

### **Sección 5ª Limitaciones a la publicidad exterior**

ARTÍCULO 51. Normas de aplicación.

### **Sección 6ª Condiciones de protección del Patrimonio arbóreo.**

ARTÍCULO 52. Normas de aplicación.

### **Sección 7ª Dotaciones**

ARTÍCULO 53. Dotaciones de esta zona de ordenanzas.

### **Sección 8ª Ámbito de la zona de ordenanza del BIC Muralla**

ARTÍCULO 54. Delimitación de la zona de ordenanza.

## **CAPITULO 04      Z.R.H.    ZONA DE ORDENANZA DE RESPETO DEL CONJUNTO HISTORICO**

### **Sección 1ª Ámbito**

ARTÍCULO 55. Ámbito

### **Sección 2ª Parámetros Urbanísticos**

ARTÍCULO 56. Relativos a la manzana y al vial

ARTÍCULO 57. Relativos a la parcela

1. PROFUNDIDAD EDIFICABLE

ARTÍCULO 58. Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. ALTURA MAXIMA DE CORNISA
2. LIMITES DE LA ALTURA DE CORNISA
3. EDIFICACIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA
4. ALTURA TOTAL
5. NUMERO DE PLANTAS
6. PLANTA BAJA
7. MEDIANERAS
8. SOTANO
9. CUERPOS VOLADOS
10. ELEMENTOS SALIENTES
11. ELEMENTOS DE INSTALACIONES

ARTÍCULO 59. Condiciones estéticas

1. CONDICIONES GENERALES

ARTÍCULO 60. Actuaciones en fachadas traseras

### **Sección 3ª Condiciones de Uso**

ARTÍCULO 61. Uso dominante.

ARTÍCULO 62. Usos compatibles.

ARTÍCULO 63. Usos prohibidos.

## **Sección 4ª Limitaciones a la publicidad exterior**

### **CAPITULO 05**

### **REGULACION DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS**

ARTÍCULO 64. Regulación de los edificios catalogados.

### **CAPITULO 06**

### **AREAS DE ORDENANZA PARTICULARIZADA**

ARTÍCULO 65. Identificación de los Ambitos de Condiciones particulares de la unidad de actuación UA-1: Equipamiento Recuperación Restos Santa Maria

ARTÍCULO 66. Condiciones particulares del ámbito de intervención AI-1: Equipamiento recuperación restos de Santa Maria.

ARTÍCULO 67. Condiciones particulares del ámbito de Intervención AI-2: Recuperación ábsides Santa Caterina

ARTÍCULO 68. Condiciones particulares del ámbito de intervención AI-3: Recuperación tramo de muralla C/ Ronda de Algemesi-Plaça de la Morera.

ARTÍCULO 69. . Condiciones particulares del ámbito de intervención AI-4: Calle Rambla-Plaza Concha Piquer- Calle Santa Teresa.

ARTÍCULO 70. Condiciones particulares del ámbito de intervención AI-5: Urbanización área oeste de La Vila.

ARTÍCULO 71. Condiciones particulares del ámbito de Intervención AI-6 creación Paso de Ronda C/ Mayor de Santa María.

ARTÍCULO 72. Condiciones particulares del ámbito de Intervención AI-7: Equipamiento Cultural: Recuperación Casa Real y Muralla.

ARTÍCULO 73. Condiciones particulares del Ámbito de Intervención AI-8: Creación Paso de Ronda C/ Santa Lucía.

ARTÍCULO 74. Condiciones particulares del ámbito de Intervención AI-9: Parque de las Murallas.

ARTÍCULO 75. Condiciones particulares del ámbito de Intervención AI-10 Ámbito de Intervención de Recuperación Tramo Muralla, prolongación calle del Mur.

### **CAPITULO 07**

### **ZONAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA**

ARTÍCULO 76. Autorización de intervenciones.

ARTÍCULO 77. Zonas de protección arqueológica en el ámbito de la Vila.

### **CAPITULO 08**

### **ORDENANZAS DE URBANIZACION**

ARTÍCULO 78. Objeto y aplicación.

ARTÍCULO 79. Características del Viario.

ARTÍCULO 80. Infraestructuras Urbanas.

ARTÍCULO 81. Red de saneamiento.

ARTÍCULO 82. Abastecimiento de agua.

ARTÍCULO 83. Red de hidrantes y de riego.

ARTÍCULO 84. Red de suministro de energía eléctrica.

ARTÍCULO 85. Red de alumbrado público.

ARTÍCULO 86. Red de telefonía.

ARTÍCULO 87. Captación de ondas de radio televisión.

ARTÍCULO 88. Registros.

ARTÍCULO 89. Vegetación.

ARTÍCULO 90. Mobiliario urbano.

ARTÍCULO 91. Registros de instalaciones en fachadas.

**CAPITULO 09**

**CONDICIONES FRENTE AL RIESGO DE INUNDACION**

ARTICULO 92.

Condiciones de adecuación de las edificaciones.

**CAPITULO 10**

**CONDICIONES FRENTE AL RIESGO DE INCENDIOS**

ARTICULO 93.

Plan de prevención de Incendios Forestales.







El ámbito de aplicación de las disposiciones del presente Plan Especial es el delimitado gráficamente en el plano de ordenación O-2: AMBITO DEL PLAN ESPECIAL, y literalmente es el siguiente:

- El límite Norte lo constituye el espacio libre ajardinado que bordea Ronda de Algemesí, Plaza de la Rambla, C/ Rambla y Avenida Blasco Ibáñez;
- El límite Este lo constituye la Avenida de los Santos Patronos, incluidas las edificaciones recayentes en la alineación izquierda de la Avenida de Los Santos Patronos y la propia Avenida, incluyendo la embocadura derecha de la C/ Calderón de la Barca;
- El límite sur lo constituye, la Avenida de Luis Suñer; con la incorporación total del viario correspondiente a la avenida y las edificaciones recayentes en la alineación contigua a la Vila
- El límite oeste lo constituye, el cauce del Río situado entre los puentes, los terrenos sobre los que se ubicaba el Puente de Sant Gregori y el propio Puente de Hierro.

#### ARTÍCULO 4. Vigencia

El presente Plan Especial de Protección de la Vila de Alzira entrará en vigor con la publicación del contenido de acuerdo de aprobación definitiva y tiene vigencia indefinida. Su contenido podrá alterarse bien a través de su revisión o bien por la modificación del mismo con las formalidades previstas en la legislación aplicable.

#### ARTÍCULO 5. Vinculatoriedad del Plan Especial

Las prescripciones de las normas y planos del presente Plan Protección de la Vila de Alzira son de obligado cumplimiento para la administración y los particulares.

#### ARTÍCULO 6. Documentación del Plan Especial

Son documentos integrantes de este Plan Especial de Protección de la Vila de Alzira:

- Documento nº 1: Memoria Informativa y Planos de Información
- Documento nº 2: Memoria justificativa, Normas Urbanísticas, Listado de Edificios y Planos de Ordenación
- Documento nº 3: Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos: memoria, normas urbanísticas, listados, fichas y planos

#### ARTÍCULO 7. Terminología, conceptos e interpretación

Todos los conceptos utilizados en el Plan Especial se corresponden con los del planeamiento general, excepto los que tienen carácter específico y que se definen para el ámbito del plan Especial, y su interpretación en caso de duda, se efectuara atendiendo a lo expuesto en los documentos gráficos y escritos del presente documento, prevaleciendo en caso de duda, la interpretación que determine la conservación frente a la restauración, la restauración frente a la rehabilitación y la reconstrucción frente a la desaparición.

#### ARTÍCULO 8. Definición Tipos de Obras

##### 1. 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.

## 2. Obras de Restauración

Son las definidas en el artículo 13 de las Normas Urbanísticas del Catálogo de Bienes y espacios Protegidos.

## 3. 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.).

#### 4. Obras de Reconstrucción:

Son las definidas en el artículo 13 de las Normas Urbanísticas del Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos.

#### 5. Demoliciones:

Para los inmuebles catalogados son las definidas en el artículo 13 de las Normas Urbanísticas del Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos.

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.

#### 6. 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.

En los edificios catalogados, se define la obra de nueva planta en los siguientes términos, quedando más explícitamente determinado en el artículo 13 de las Normas Urbanísticas del Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos:

Este tipo de obra solo se permite en inmuebles incluidos en el nivel de protección ambiental. Se trata de la construcción a realizar en la obra de nueva planta en las áreas de la parcela ocupadas por edificación auxiliar que la ficha pormenorizada señala como no protegida y que es posible su eliminación. El Catalogo y en concreto en cada ficha particularizada de los elementos del nivel de protección ambiental se fijan los parámetros que regulan las obras de nueva planta, teniendo en cuenta, acometer la reposición del

volumen preexistente, respetando los caracteres originarios de la edificación. En la ficha pormenorizada en el apartado de *Normativa de Intervención* se establecen los parámetros y condiciones en las que se deben acometer las obras de nueva planta.

#### ARTÍCULO 9. Zonas de ordenación urbanística

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




Se establecen las siguientes zonas de ordenación, que aparecen grafiadas en el plano de ordenación O—O4: Ordenación Urbanística:

- ZCH** “Zona de Conjunto Histórico”
- ZEB** “Zona de Entorno de Protección BIC”
- ZRH** “Zona de Respeto del Conjunto Histórico”

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



ZONES D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

	ZCH – ZONA DE CONJUNT HISTÒRIC
	ZEB – ZONA DE ENTORN PROTECCIÓ B.I.C.
	ZRH – ZONA DE RESPECTE CONJUNT HISTÒRIC

#### ARTÍCULO 10. Áreas de reparto

A los efectos de indicación de áreas de reparto y fijación de aprovechamientos correspondientes el presente plan establece los siguientes:

El área de reparto se define como el conjunto de terrenos respecto de los que el plan determina un mismo aprovechamiento tipo (art. 55.1 de la LUV).

El establecimiento de las áreas de reparto constituye una técnica para hacer efectivo el principio general de una justa distribución de beneficios y cargas derivados del plan, estando directamente vinculado con la gestión y ejecución del mismo. No es una técnica de diseño urbano, con incidencia en la ordenación urbanística de los terrenos ni en la estructura urbana del territorio.

El fin del establecimiento de las áreas de reparto es que, a todos los propietarios de una misma área les corresponda, en régimen de igualdad, un aprovechamiento subjetivo análogo, con independencia de los aprovechamientos objetivos que el plan permita.

En este sentido se define para el suelo urbano incluido en el Plan Especial las siguientes áreas de reparto:

En el caso de parcelas edificables que den fachada a viales abiertos al uso y tránsito público, la superficie del área de reparto se limita a la propia parcela edificable, por cuanto se entiende como ya cedido el suelo dotacional viario colindante que le confiere la condición de solar, con independencia de la obligación de completar la urbanización existente.

A la regla general anterior se exceptúan cuatro áreas de reparto en las que intervienen distintos aspectos en cuanto a régimen de propiedad y destino del suelo publico/privado. Se identifican como ARV-01; ARV-02, ARV-03 y ARV-04.

#### ARTÍCULO 11. Aprovechamiento de parcelas no comprendidas en áreas de ejecución unitarias

Para las parcelas no incluidas en Unidades de Ejecución las áreas de reparto será uniparcelarias en las que cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, constituye un área de reparto junto con el ámbito vial y suelo dotacional publico colindante que le confiere la condición de solar, o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización.

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

En los edificios catalogados, el aprovechamiento resultante queda regulado en el artículo 7 de las Normas Urbanísticas del Catalogo y en la correspondiente Ficha Pormenorizada de cada elemento.

#### ARTÍCULO 12. Deber de conservación y rehabilitación.

Se estará a lo establecido en el artículo 206 de la Ley Urbanística Valenciana (LUV):

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 la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. Para ello, se cumplirá con total respeto las presentes normas.

Queda regulado por lo establecido en los artículos 498 al 502 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

#### ARTÍCULO 13. Limite del deber de conservación y rehabilitación

Se estará a lo establecido en el artículo 208 de la Ley Urbanística Valenciana (LUV):

1. Los propietarios de edificios están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones precisen para cumplir lo dispuesto en los artículos anteriores, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.

2. Cuando una Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, el obligado podrá exigir a aquélla que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de la obras, constitutivo del mismo.

3. Se entenderá que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su 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.

#### ARTÍCULO 14. Inspección periódica de construcciones

Se estará a lo establecido en el artículo 207 de la Ley Urbanística Valenciana (LUV):

1. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.
2. Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Asimismo dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del certificado exige remitir copia de él al Ayuntamiento y al Colegio Profesional correspondiente.
3. El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

#### ARTÍCULO 15. Situación legal 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.

#### ARTÍCULO 16. Amenaza de ruina inminente

Se estará a lo establecido en el artículo 213 de la Ley Urbanística Valenciana (LUV):



1. Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el Ayuntamiento podrá acordar el apeo, apuntalamiento o cualquier medida que se estime necesaria para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio, y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas. Excepcionalmente cabrá ordenar la demolición cuando esta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios.

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

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

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

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

#### ARTÍCULO 17. 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 Conselleria de Cultura de la Generalitat Valenciana.

#### ARTÍCULO 18. Comisión de Patrimonio

Se creará una Comisión Mixta de Patrimonio, que estará constituida por representantes del Ayuntamiento, representantes de Asociaciones de ámbito comarcal relacionadas con la salvaguarda del patrimonio arquitectónico y por representantes de la Conselleria 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.

Asimismo, se debatirán en esta Comisión, todas las intervenciones de cierta importancia que vayan a realizarse en el Centro Histórico.

En última instancia, en caso de discrepancias interpretativas o de sobrevenir nuevas incidencias patrimoniales no previstas por el Plan, resolverá, oído el parecer de la Comisión, la Conselleria competente en materia de cultura.

#### ARTÍCULO 19. Seguimiento documental y gestión integrada del Conjunto Histórico

Equipo redactor: Francisco Taberner, María Domínguez, Inés Esteve

Se creará o reconvertirá una oficina o departamento de La Vila 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.

#### ARTÍCULO 20. 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 Vila de Alzira 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.

## CAPITULO 02            Z.C.H. ORDENANZAS ZONA DE CONJUNTO HISTORICO

### Sección 1ª **Ámbito**

#### ARTÍCULO 21. **Ámbito**

Corresponde esta zona de ordenanza al ámbito correspondiente al Conjunto Histórico propiamente dicho, exceptuando los entornos de protección de los BIC, que constituyen una Zona de Ordenanza diferenciada. Gráficamente queda indicado en el **Plano de Ordenación O-2: AMBITO DEL PLAN ESPECIAL** y literalmente la delimitación del perímetro exterior es la siguiente:

- El límite Norte y Este queda constituido por el espacio libre ajardinado que bordea Ronda de Algemés, Plaza de la Rambla, gira por la C/ Doctor Lisardo Piera Azorin y recoge las traseras de las edificaciones de las Avenidas Blasco Ibáñez y Santos Patronos, hasta la Plaça del Regne, incluyendo la embocadura derecha de la C/ Calderón de la Barca;
- El límite sur lo constituye, la Avenida de Luis Suñer; con la incorporación total del viario correspondiente a la avenida y las edificaciones recayentes en la alineación contigua a la Vila
- El límite oeste lo constituye, el cauce del Río situado entre los puentes, los terrenos sobre los que se ubicaba el Puente de Sant Gregori y el propio Puente de Hierro.

#### ARTÍCULO 22. **Intervenciones sobre elementos no catalogados**

El presente Capitulo 02, normativamente regula dentro del ámbito anteriormente descrito, las intervenciones de edificación, tanto de rehabilitación, como de nueva planta, a ejecutar en los inmuebles no catalogados. Quedan por tanto exceptuadas de las normativas del presente capitulo, las intervenciones en los edificios catalogados, cuya normativa específica está descrita en el Catalogo 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 priorizará siempre que sea posible la rehabilitación frente a la sustitución, salvo que se trate de edificios impropios por inadecuación volumétrica.

### Sección 2ª **Parámetros Urbanísticos**

#### ARTÍCULO 23. **Criterio General.**

Como criterio general se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística, no permitiéndose modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones, ni agregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la mejor conservación del conjunto.

#### ARTÍCULO 24. **Documentación necesaria para la solicitud de licencia de obras**

I.- En las solicitudes de licencia para intervenir tanto en la rehabilitación o reforma de edificios no catalogados, como en los de nueva planta, deberá presentarse en el Registro Municipal del Ayuntamiento la siguiente documentación:

A).- Instancia suscrita por el promotor, indicando los datos de identificación del mismo, y por el Técnico/s Director/ es de las obras, aceptando la dirección de las mismas, caso de que no constase en el Proyecto Técnico. Se adjuntará impreso de autoliquidación, justificativo de haber ingresado las tasas o impuestos correspondientes.

B).- Cuestionario de la Estadística de Edificación y Vivienda.

C).- Cuando sea precisa la cesión de suelo destinado a viario público, se presentará Escritura Pública formalizando la cesión libre y gratuita al Ayuntamiento.

D).- Proyecto Técnico, por duplicado ejemplar (uno de ellos debe presentarse en formato PDF), comprensivo al menos de la siguiente documentación:

1. Memoria descriptiva de la edificación proyectada y justificativa de que la misma cumple la normativa urbanística en vigor, así como cualquier otra disposición de carácter técnico o sectorial aplicable (normas básicas de habitabilidad y diseño, código técnico de la edificación, etc.).

2. Resumen del presupuesto por capítulos, ajustado al coste real de ejecución.

3. Documentos señalados en el artículo 4.2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (B.O.E. número 38 de 13 de febrero de 2008).

4. Fotografías de la/s fachada/s o de la parcela donde se pretenda construir, en las que se aprecie la situación en que se encuentran los viales que lindan con ella, así como las fachadas de los edificios colindantes.

Fotografía del edificio incluyendo el entorno

5. Planos:

a.- De situación, referido a cartografía del PGOU a escala 1/2000.

b.- De situación referido a la cartografía del Catastro indicando las referencias catastrales que corresponda a la finca.

c.- Plano de conjunto, realizado mediante toma de datos por topografía clásica, donde se dibujen a escala 1/500 los elementos existentes en la parcela, como edificaciones, vallados, urbanización, etc., necesarios para identificar la finca y todo el ancho del viario al que da fachada. Además, se graficará la siguiente documentación confrontada: se indicará la ocupación y retranqueos de la edificación, incluyendo cuadro justificativo del cumplimiento de los parámetros de la edificación.

d.- Plano con los alzados de las fachadas del edificio y sus adyacentes a escala 1:100.

e.- 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 1:100.

f.- A los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto básico o del proyecto de obra propuesto, se acompañarán las fotografías y fotomontajes, dibujos, estudios ambientales de conjunto urbano 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.

g.- Planos de las plantas, alzados y secciones acotados en función de la superficie de la misma: hasta 1.000 m<sup>2</sup> de edificación en planta, la escala referida sería 1/50; de 1001 m<sup>2</sup> a 5000 m<sup>2</sup>, la escala será 1/100; y de 5001 m<sup>2</sup> en adelante, la escala será de 1/200.

h.- Igualmente se aportará toda la documentación precisa para la perfecta identificación de los usos propuestos.

i.- Para la concesión de la licencia municipal para la ejecución de obras que tengan por objeto la restauración de fachadas –aún cuando se consideren como obras menores- se exigirá una documentación que defina detalladamente las obras a realizar. Estará constituida por:

- 1.- Alzado tanto del estado inicial como del resultante de las obras.
- 2.- Responsable técnico de las mismas.
- 3.- Medidas de protección y seguridad de la vía pública y de las propias obras.

j.- 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 caso de no ser autorizables, deberán ser retirados, como condición de la licencia de obras.

6. La finca con su superficie y linderos acotados, según definición de la propiedad y su correspondencia con su título.

7. Las alineaciones oficiales, según documento oficial que las delimite.

8. La definición, en su caso, del suelo de la finca destinado a viario, equipamiento, zonas verdes, etc., con su superficie y dimensiones acotadas.

9. De parcela, a escala 1/200, acotando las dimensiones de la misma y su superficie.

E).- Anexo de obras ordinarias de urbanización en el caso de que se requieran para convertir la parcela en solar, y proyecto de actividad, en su caso.

#### ARTÍCULO 25. 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.

En estos casos, ante la posibilidad de aparición de otros restos arqueológicos además de los identificados en los documentos que forman parte de este Plan Especial de Protección se realizará una vigilancia arqueológica durante el desarrollo de la fase del derribo.

#### ARTÍCULO 26. Relativos a la manzana y al vial

##### 1. ALINEACIONES:

Son las establecidas gráficamente en los planos de ordenación. La edificación se dispondrá según la alineación del vial, no admitiéndose retranqueos en ninguna de las plantas.

En los casos de sustitución de edificios se mantendrá la alineación definida en los planos de ordenación, no permitiéndose realizar retranqueos ni patios abiertos a fachada en ninguna de las plantas. En la determinación de alineaciones podrán establecerse ligeros reajustes, previo informe favorable de los organismos de protección del patrimonio con la finalidad de adaptarse a alineaciones históricas.

## 2. RASANTES

Son las que vienen definidas por el plano de la acera.

### ARTÍCULO 27. Relativos a la parcela

#### 1. PARCELACION HISTORICA

Como criterio general, se mantendrá la parcelación histórica del conjunto.

Tendrán la consideración de solares edificables, aquellos que con independencia de su superficie, estén en la fecha de aprobación definitiva del Plan General de Alzira vigente, escriturados e inscritos como tales en el Registro de la Propiedad y no hubiese posibilidad de agregación a los colindantes por las circunstancias derivadas de su emplazamiento, de las tipologías o del estado de las edificaciones colindantes. En caso de imposibilidad manifiesta de ser edificable, el solar será reparcelable o expropiable. Se considera una parcela como inedificable cuando su superficie no sea adecuada para el uso a que se destina.

#### 2. PARCELA MINIMA

Se establece como parcela mínima aquella que es capaz de soportar un programa habitacional adecuado a las exigencias de habitabilidad, o al uso al que se destine la edificación.

En solares de grandes dimensiones, ajenos a la parcelación histórica de la Vila, no se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones cuya superficie de parcela sea menor de 60 m<sup>2</sup> ni su frente en la alineación exterior de la misma sea inferior a 5 m.

A pesar de no cumplir con las determinaciones del párrafo anterior, tendrá la consideración de parcela mínima, todo solar resultante de la parcelación histórica, que no sea posible agregarlo a uno colindante.

#### 3. PARCELA MAXIMA

Como criterio general **NO** se acepta la agrupación de parcelas.

En caso de no existir parcelación histórica o que esta haya sido alterada con longitudes de fachada superior a 10 m., se deberá diferenciar en unidades edificatorias de longitud de fachada entre 5 y 8 m. con accesos diferenciados y con composición de fachada y cubierta diferenciados.

Excepción: Por debajo de la cota de rasante, se podrá realizar agrupación de varias unidades edificatorias a efectos de solucionar garajes conjuntos con acceso integrado en composición de fachada.

#### 4. OCUPACION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

La profundidad edificable máxima será la indicada en los planos de ordenación. En caso de no indicarse, esta será libre.

#### ARTÍCULO 28. Condiciones de volumen y forma de los edificios

##### 1. ALTURA MAXIMA DE CORNISA

Se define Línea de Cornisa como la línea de intersección del plano de fachada con el plano de la cara inferior del elemento sustentante de la cubierta.

Se define altura de cornisa la distancia vertical tomada desde la cota 0 de la rasante de la vía pública, hasta la línea de cornisa. Esta se medirá en el punto medio de su longitud de fachada.

En el caso de parcelas pasantes con fachadas a dos calles con diferente rasante, la altura de cornisa para cada cuerpo de edificación, se medirá desde la rasante de cada calle, aplicándose la diferencia volumétrica hasta el punto medio entre ambas fachadas, siempre y cuando la diferencia de altura que se cree entre los cuerpos edificados no sea perceptible desde el espacio urbano interior de la Vila y no afecte negativamente a la imagen externa o perfil de la Vila.

En el supuesto de parcelas recayentes a dos o más calles colindantes, y cuya rasante varíe en más de un metro, la altura de cornisa y el número de plantas, se contabilizará desde la calle de menor cota. Si la variación es inferior a un metro, la altura de cornisa se medirá desde el punto medio de la suma de las longitudes de todas las fachadas colindantes.

##### 2. LIMITES DE LA ALTURA DE CORNISA

La altura máxima de cornisa se establece teniendo en cuenta los parámetros obtenidos tras el análisis de la edificación histórica no singular del conjunto, y con la finalidad de poder dar cumplimiento a las exigencias de instalaciones técnicas establecidas en los Códigos Técnicos de Edificación.

En función del número máximo de plantas establecido en los planos de ordenación, la altura máxima de cornisa se indica en el siguiente cuadro y también en los planos de ordenación de fachadas:

Nº PLANTAS	ALT. MAXIMA CORNISA	ALT. TOTAL CUMBRERA
I	4,00 m	7,30 m
II	7,35 m	10,65 m
III	10,70 m	14,00 m
IV	14,05 m	17,35 m
V	17,40 m	20,70 m
VI	20,75 m	24,05 m

##### 3. EDIFICACIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA

Por encima de la altura de cornisa del edificio, se permitirán las cubiertas inclinadas cuya altura de cumbrera no supere los 3,30 m. contados verticalmente desde la línea de cornisa. Serán continuas, de pendiente semejante en todas las vertientes y con las cumbreras continuas y sin escotaduras en los faldones recayentes a vía pública.

Queda prohibida, la creación de cuerpos que sobresalgan de los planos inclinados que configuran la cubierta del cuerpo del edificio recayente a vía pública.

La ubicación del casetón de escalera, cuarto de instalaciones del ascensor etc. no superará los 3,80 m contados verticalmente desde la línea de cornisa, deberán situarse fuera de los faldones de las cubiertas recayentes a vía pública, y no podrán ser visibles desde la misma.

#### 4. ALTURA TOTAL

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

#### 5. NUMERO DE PLANTAS

El número máximo de plantas permitido es el que se indica en los planos de ordenación, que incluye la planta baja y excluye el sótano. Este número máximo de plantas no podrá ser superado aun cuando la altura máxima de la edificación lo permitiese.

#### 6. PLANTA BAJA

Altura de la Planta Baja:

Se establece una altura libre comprendida entre 3,50 y 4,00 metros para edificaciones plurifamiliares y de entre 3,00 y 3,50 metros para edificaciones unifamiliares.

Altura de Planta Piso:

Se establece una altura libre mínima entre forjados de 3 metros.

#### 7. MEDIANERAS

Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, pudieran surgir medianeras vistas, estas deberán tener tratamiento de fachada, o retranquearse la medida reglamentaria de acuerdo al Código Civil, para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada con huecos se tratase.

#### 8. SEMISOTANO

No se permite la construcción de semisótanos en esta zona

#### 9. SOTANO

Se denomina sótano a aquella planta que tiene la cara inferior del forjado de techo a menos de 0,80 metros por encima de la rasante de la calle.

Se admite la construcción de plantas sótano, situadas dentro de la superficie de la parcela, siempre que cuente con pronunciamiento expreso favorable del preceptivo estudio sobre afecciones arqueológicas, debiendo incluir en la edificación resultante, los restos de preexistencias edilicias, que por su interés, así se exija en el estudio arqueológico. En especial, deberá quedar visible, el lienzo de la muralla almohade.

#### 10. CUERPOS VOLADOS

Se entiende por cuerpos volados, aquellas partes de la edificación que sobresalen de las alineaciones y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Sobre las alineaciones tanto recayentes a vía pública como a patio de parcela, solo se autorizan los siguientes cuerpos y elementos salientes:



-Balcones con una longitud máxima de vuelo de 40 cm., el grosor de la bandeja no será superior a 12 cm., la longitud máxima de cada balcón será de 2,00 m.

- Como norma general se prohíben los miradores.

#### 11. ELEMENTOS SALIENTES

Son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables, que sobresalen de la alineación, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos, escaparates, expositores, recercados de huecos o similares.

#### 12. ELEMENTOS DE INSTALACIONES

Son las partes integrantes de los servicios de carácter común del edificio, como maquinaria, ascensor, antena de TV y otros.

Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones deberán preverse en el proyecto de edificación, como composición arquitectónica conjunta de todo el edificio.

Todos los proyectos deberán incluir la previsión de los elementos de climatización de todas las viviendas y locales resultantes de la edificación, de modo que no deterioren las características arquitectónicas y estéticas de los edificios. Para ello, todo proyecto al menos deberá incluir la construcción de las preinstalaciones necesarias, que permitan con posterioridad al usuario conectar los aparatos a las mismas, sin tener que hacer obras exteriores a su vivienda o local.

En general, todas las instalaciones, incluida la instalación de placas solares cuando sean necesarias, se colocaran en las cubiertas planas interiores de la edificación y no serán visibles desde la vía pública. De colocarse sobre los casetones de cubierta, el proyecto arquitectónico deberá prever el diseño de los elementos de ocultación.

Se prohíbe la ubicación de cualquier elemento perteneciente a las instalaciones de agua, electricidad, telecomunicaciones, aire acondicionado etc. sobre la fachada o faldón de la cubierta del cuerpo recayente a vía pública, debiéndose ubicar éstas, sobre las cubiertas planas de los cuerpos posteriores, de forma que no sea posible su percepción desde la vía pública.

La instalación de las conducciones de gas, podrán adosarse a fachadas y a cubiertas, procurando ubicarlas cerca de las medianeras, para minimizar en lo posible, la afección a la estética de la edificación.

Todos los locales ubicados en planta baja, de superficie superior a 60 m<sup>2</sup> de superficie útil, deberán disponer de salida de humos independiente a cubierta de diámetro mínimo 300 mm.

Se prohíbe la colocación de antenas de telefonía o similares, en las cubiertas de los edificios pertenecientes a este ámbito

### ARTÍCULO 29. Condiciones estéticas y de composición

#### 1. ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE ADECUACION AL ENTORNO

Con el objeto de definir las condiciones estéticas de las cuales 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 conteniendo las características de las fachadas, en cuanto a su ancho de frente de línea de cornisa, proporción entre vanos y huecos, tratamientos de los huecos, vuelos y materiales. Las fachadas propuestas se dibujarán en un plano en el que se dispondrán las fachadas de todas las casas que forman el paramento de manzana incluida la edificación proyectada. El ayuntamiento podrá facilitar los datos de fachadas descritas en el presente plan especial.

## 2. CRITERIOS PARA COMPOSICION 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 Vila de Alzira. Es por ello, que el principio de respeto general al entorno, lleva aparejado el principio de coherencia del sistema constructivo.

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

Como principio general las fachadas deberán componerse según ejes verticales, con jerarquización de plantas y posibilidad de tratamiento diferenciado para la planta baja, las plantas intermedias y la última planta. Los vanos serán de proporción dominante vertical y los puntos de mayor altura de los dinteles de todos los vanos de una misma planta, se situarán sobre una misma horizontal.

No se permitirán retranqueos en el plano de fachada.

### Composición de la planta baja

Se permiten los siguientes tipos de vanos de planta baja: puertas y ventanas de proporción predominante vertical. Responderá a criterios de tratamiento conjunto de toda la fachada, utilizando a tal efecto las proporciones adecuadas de huecos y macizos, sin poder superar la anchura total de los huecos, el 65% de la longitud de la fachada. En el caso de puertas de acceso a vehículos o de locales comerciales se podrá aumentar hasta el 75% de la longitud de la fachada.

### Composición de las plantas intermedias

En las partes intermedias del cuerpo de fachada se permiten los siguientes tipos de vanos: Ventanas de proporción predominantemente vertical, balcones y balconadas.

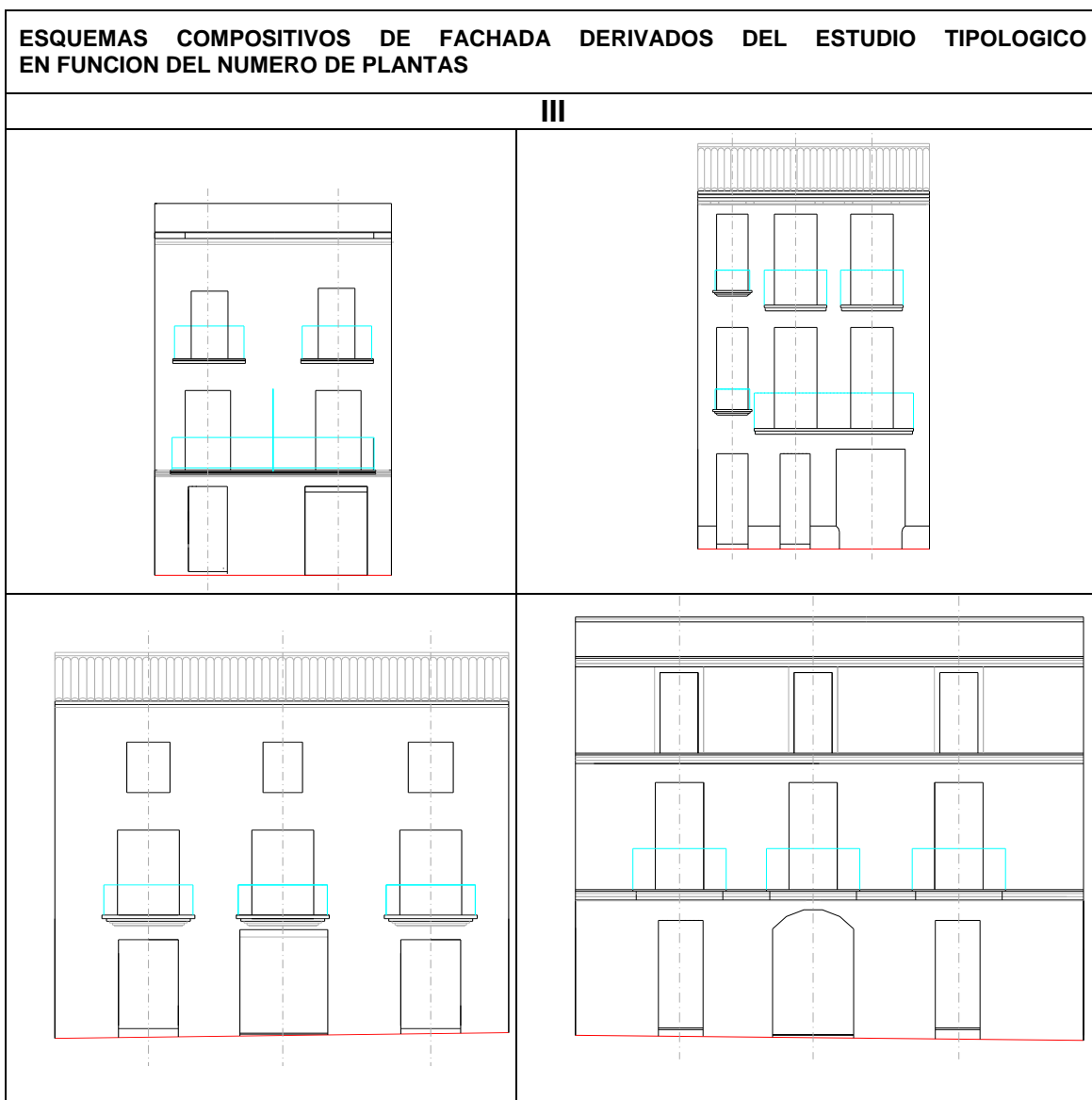
Únicamente se permite balconada en primera planta.

Todos los vanos deberán situarse centrados sobre los ejes. La anchura del vano situado en cualquier planta deberá ser menor o igual, que la anchura del vano situado en la planta inmediatamente inferior en el mismo eje

### Composición de la última planta

En la última planta del cuerpo de fachada se permiten los siguientes tipos de composición:

1/ Exclusivamente vanos centrados sobre ejes provenientes de las plantas intermedias, se permiten ventanas de proporción vertical o cuadrada. Todos los vanos serán iguales y su anchura será menor o igual que la anchura del vano situado en la planta inmediatamente inferior del mismo eje.



### 3. CONDICIONES DE LOS HUECOS AISLADOS

Los huecos de las fachadas que se proyecten deberán cumplir las condiciones geométricas derivadas 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.

Los huecos serán de proporción vertical con la disposición y dimensiones características de la zona, predominando el macizo sobre el hueco.

### 4. VUELOS

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

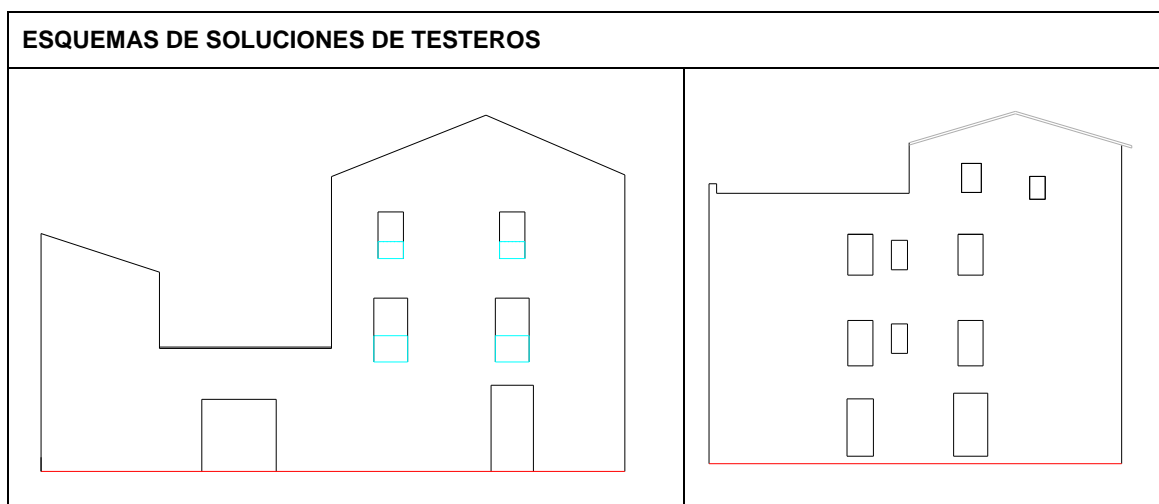
Los balcones y balconadas que se proyecten no podrán volar más de 40 cm., y el espesor de su losa no podrá exceder de los 12 cm., debiéndose resolver con entramado de pletinas u hormigón.

La bandeja del balcón preferentemente estará formada por el entramado metálico del balcón al estilo tradicional, y en el caso de realizarse la bandeja con hormigón, el canto deberá ser moldurado o recto, de grosor total no superior a 12 cm. Se prohíben los remates de balcón con molduras rectas escalonadas, por ser ajenas a las tipologías del Centro Histórico.

## 5. TESTEROS

Los testeros que se proyecten deberán manifestar claramente la disposición del cuerpo de la edificación.

Los testeros se resolverán mediante alguna de las soluciones esquemáticas que a continuación se presentan y que se derivan del análisis de la edificación tradicional no singular de la Vila.



En general, los huecos serán de dimensiones reducidas y de proporción vertical o cuadrada, sin presencia de vuelos ni elementos decorativos. La composición puede seguir ejes de composición verticales o composiciones más abstractas. Predomina el macizo sobre el hueco, pudiendo ser como máximo la superficie total de los huecos la quinta parte de la superficie total del paramento.

## 6. TRATAMIENTO DE LAS 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 guardará 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.

Las puertas de acceso a las viviendas en planta baja, se situarán sin producir retranqueos en fachada.

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, aportándose similar documentación de los edificios colindantes al que es objeto de reforma. En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición general de la fachada, y que hubiere sido alterada por otras intervenciones. A tales efectos se someterán a las siguientes determinaciones: Se prohíben las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales del propio edificio y del entorno

## 7. MATERIALES AUTORIZADOS

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

Los cuerpos de fachada podrán acabarse superficialmente con pinturas o estucos lisos sobre enfoscado de mortero maestreado.

Como norma general, se prohíben los acabados con materiales no tradicionales o que supongan la imitación de otros materiales y expresamente se prohíbe la utilización de mortero de resinas sintéticas con triturados de cuarzo adheridos en superficie o con despiece de paños mediante juntas. Las tonalidades de color, texturas de los materiales y acabados deben tender, en cada caso, a la adecuación mutua, evitando rupturas y/o confrontaciones de dudosa justificación. Como norma general, se prohíbe el uso de ladrillo caravista en fachadas, así como el aplacado generalizado con piedra.

## 8. ESPESOR MINIMO DE LA FABRICA DE FACHADA

Las fachadas preferentemente se resolverán con estructura muraria de espesor mínimo 40 cm., en caso contrario, se resolverá la fachada de forma que los jambas de los huecos incluidas las carpinterías, denoten un espesor mínimo de cerramiento de 40 cm.

## 9. CARPINTERIA EXTERIOR

La carpintería exterior de puertas, ventanas, balcones, contraventanas, persianas o los sistemas de oscurecimiento serán de madera vista en su color natural. En las edificaciones de nueva planta o en las reformas de edificios construidos después del año 1960 y que no estén catalogados, las carpinterías podrán ser de aluminio, acero u otro material metálico con tratamiento de pintura o laca de color plano. Los colores a aplicar serán acordes con los de la fachada. Se prohíben las imitaciones de materiales.

Si de acuerdo con el párrafo anterior, se efectuasen sustituciones de carpinterías en fachada, por carpinterías de otra materialidad, deberán realizarse de forma conjunta en todas las fachadas, no autorizándose el cambio parcial de las mismas, para evitar disfunciones estéticas.

En fachadas recayentes a vía pública o visibles desde el exterior, se prohíben las carpinterías tipo correderas, permitiéndose abatibles u oscilo batientes.

Se prohíben las persianas de plástico o aluminio, salvo las tradicionales persianillas exteriores de madera enrollables. Se cuidará especialmente que la carpintería de la planta baja resulte acorde con el resto del edificio. Se permiten las puertas de acceso a vivienda realizadas con carpinterías de madera, aluminio, acero u otro material metálico con tratamiento de pintura o laca de color plano. Las puertas de garaje deberán de realizarse con bastidor metálico preferentemente revestido con madera o con una materialidad acorde con el resto de la edificación. La apertura de las puertas oscilobatientes no rebasará la alineación de la fachada.

No se autorizarán en las ventanas y puertas exteriores, los vidrios tipo espejo y los acabados anodizados.

#### 10. CERRAJERIA

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 balcones serán de forja, fundición o perfiles macizos, prohibiéndose expresamente la utilización de perfilera hueca.

#### 11. CUBIERTAS, ALEROS Y CORNISAS.

Cubiertas.- En la franja definida por una línea paralela a 8 m. de la alineación oficial de fachada, las cubiertas deberán ser inclinadas, con pendiente máxima del 45 % a dos aguas, y acabadas con teja árabe de color paja, no autorizándose las de color rojizo o las de colores oscuros.

En la vertiente contraria a la recayente a fachada y fuera de esta franja de 8 m., se exigirá hasta un 35 % del total de la cubierta superior del edificio, del tipo azotea plana transitable, para la ubicación de instalaciones o servicios domésticos y para acceso rápido a la misma, en caso de inundación mediante escalera. Las terrazas planas transitables, no podrán ser visibles desde cualquier espacio público y se realizarán con pavimentos acordes a la tipología de Centro Histórico.

Las cubreras de las cubiertas inclinadas, serán horizontales y no superarán los 3,30 m. de altura, medidos desde la línea de cornisa del edificio.

A cada faldón de cubierta recayente a la vía pública le corresponderá una cubrera continua, no autorizándose ninguna escotadura en el plano del faldón, que suponga una interrupción de la línea de cubrera.

El casetón de acceso a la cubierta, preferentemente irá embebido en el plano de cubierta, en caso contrario deberá situarse al menos a 8 metros de distancia del plano vertical de la alineación oficial de la calle y su tratamiento será de cubierta inclinada acorde con la del edificio.

En el caso de parcelas de profundidad edificable menor de 10 m se mantendrá la tipología de cubiertas a dos aguas simétricas, permitiéndose faldones de menor dimensión. Y en todo caso se exigirá fuera de la franja de 8 m la cubierta plana para un máximo del 35% con la finalidad indicada anteriormente.

El espacio bajo cubierta podrá utilizarse para la ubicación de instalaciones y accesos a cubierta. Sólo podrá destinarse a usos residenciales cuando forme una unidad con la vivienda de la última planta y su acceso se realice a través de ella.

Los canalones y bajantes, de ser vistos, serán de chapa metálica (galvanizada, zinc, acero o cobre). Las bajantes exteriores estarán adosadas a la fachada y finalizarán en un tubo de protección de hierro fundido tipo "angelote" conectado a la red horizontal de saneamiento del edificio.

Los aleros de cubierta serán los tradicionales de la zona, y serán resueltos con pares de madera volados o voladizos pétreos/cerámicos de dos o más roscas, y siempre rematados con doble bocateja.

Las cornisas podrán ser de ladrillo macizo o bien de hormigón moldurado, con un canto que no exceda en su conjunto de los 50 cm. En edificaciones de hasta dos plantas, se permiten cornisas molduradas pétreas con vuelo máximo de 60 cm. y aleros de madera tradicionales de vuelo máximo 80 cm. En edificaciones de hasta tres plantas, se permiten cornisas molduradas pétreas con vuelo máximo de 90 cm. y aleros de madera tradicionales de vuelo máximo 110 cm. En edificaciones de más de tres plantas, se permiten cornisas molduradas pétreas con vuelo máximo de 120 cm. y aleros de madera tradicionales de vuelo máximo 140 cm. No obstante lo anterior, el diseño arquitectónico de la fachada, deberá justificar el vuelo de cornisa proyectado, para que se mantenga la proporcionalidad, tanto en relación con el cuerpo del edificio, como con respecto al ancho de la calle sobre el que recae directamente. Corresponde a los servicios técnicos municipales, supervisar esta proporcionalidad.

Se prohíben las cornisas con molduras rectas escalonadas, por ser ajenas a las tipologías del Centro Histórico.

## 12. IMPOSTAS, ALFEIZARES Y ZOCALOS.

Las impostas podrán ser de ladrillo macizo o bien de hormigón moldurado o gravado, con un canto que no exceda los 30 cm.

Los zócalos de fachada se situarán en una franja de altura máxima 1,20 metros, situada en la parte inferior de la fachada. Como norma general se prohíbe el aplacado generalizado de la fachada.

Los alfeizares se ejecutarán con piedra natural o ladrillo, prohibiéndose expresamente la utilización de granitos en cualquiera de sus variedades.

Los zócalos podrán ser de piedra natural tipo caliza color marrón claro con tratamiento superficial afogarado, abujardado o mate. Se prohíbe la piedra artificial, las imitaciones a base de materiales sintéticos, cerámicos o de cualquier otro tipo y la utilización de granitos naturales en cualquiera de sus variedades.

## 13. COLOR DEL EDIFICIO

Hasta que exista una casuística suficiente obtenida a partir de la realización de catas murarias en las intervenciones sobre las fachadas de las edificaciones protegidas o, no protegidas con fabricas tradicionales, que aporten una gama específica de colores utilizados en la Vila de Alzira, en las fachadas de nueva planta será de aplicación la carta de colores y criterios que se establecen en el estudio cromático del Centro Histórico de Valencia, elaborado por Ángela García y otros.

Se aconsejan los colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura doméstica, preferentemente los ocres, amarillo cadmio, blanco marfil, verdes y azules. Se permite otra variedad de colores, si previamente se justifica la integración en su entorno.

Se recomienda el uso de estucos a la cal y de pinturas ecológicas coloreadas con pigmentos minerales. Se prohíbe la utilización de pinturas plásticas.

#### ARTÍCULO 30. Condiciones de habitabilidad de los edificios

Las condiciones de habitabilidad que deben cumplir todos los edificios destinados a vivienda, tanto los existentes como los de nueva construcción son las establecidas por las normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Los edificios o partes de los mismos destinados a otros usos distintos del de vivienda, se regirán por su normativa específica.

#### ARTÍCULO 31. Condiciones de los aparcamientos

Los aparcamientos podrán ser privados o públicos y se podrán situar en planta Baja (solo en vivienda unifamiliar), en planta sótano y bajo espacio libre.

Como norma general, todo edificio de nueva planta, deberá de prever la reserva de una plaza de aparcamiento, por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida para uso distinto al de vivienda. Se exceptuará de este cómputo la superficie construida destinada a aparcamiento y a elementos comunes. En las viviendas de nueva planta, en las que se justifique debidamente la imposibilidad de acceso, no será exigible la dotación mínima de aparcamiento.

Se permite aparcamiento en sótano en parcelas cuya longitud de fachada sea superior a 8 m.

Por debajo de la cota de rasante, se podrá realizar agrupación de varias unidades edificatorias a efectos de solucionar garajes conjuntos con acceso integrado en composición de fachada.

Se entiende por plaza de aparcamiento para automóviles ligeros, la porción de suelo plano y libre de elementos constructivos, cuyas dimensiones rectangulares mínimas sean de 5,00 m. por 2,50 m.

Aquellas plazas cuyo eje longitudinal esté dispuesto perpendicularmente al de la calle desde la que acceden, y algunos de sus lados mayores estén adosados a una pared, tendrán un ancho mínimo de 3 m. En el caso de que las plazas se sitúen longitudinalmente paralelas a la calle de circulación, las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán de 5,50 x 2,40 m.

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos, debiéndose cumplir lo exigido en las Normas HD-91 o normas de rango equivalente que las desarrollen o sustituyan.

Los garajes no comunitarios, con acceso directo desde la vía pública, tendrán una dimensión mínima de 3 x 5 m. y una puerta de acceso de 2,70 m. libres.

La dimensión del hueco de acceso al garaje, se deberá integrar en la composición general de la fachada. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior

No es obligatoria la reserva de plaza de aparcamiento en el caso de los inmuebles catalogados por el Plan Especial de Protección incluidos en cualquiera de los niveles de protección y en las parcelas cuyo frente de fachada sea inferior a 8 metros. En este caso tendrán derecho



preferente a la reserva de plaza de aparcamiento en las dotaciones públicas determinadas para este uso.

En edificios destinados al uso de vivienda plurifamiliar, terciario u oficinas, no se permite el uso de garaje en planta baja, ni en plantas altas. En todo el ámbito del Plan Especial, se prohíben los edificios de uso exclusivo aparcamiento.

No se autorizará el aparcamiento en la planta baja de antiguas edificaciones unifamiliares, que por las dimensiones de fachada (inferior a 4 m) o de parcela, impida ejecutar un acceso independiente a la vivienda unifamiliar a desarrollar en las plantas altas.

La reserva obligatoria de aparcamientos no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie reestructuración total (vaciado total del edificio) o sustitución del inmueble.

La reserva obligatoria de las plazas de aparcamiento exigibles por esta ordenanza, podrá sustituirse mediante el pago del canon sustitutorio definido en la ordenanza municipal reguladora de las reservas obligatorias y canon de aparcamiento, o mediante la vinculación registral de plazas de aparcamiento existentes en un radio máximo de 300 m.

### **Sección 3ª Condiciones de Uso (De acuerdo a la clasificación del vigente Plan General)**

#### ARTÍCULO 32. Ru. Zona Residencial Unifamiliar.

##### Uso dominante.

Ru.- Residencial Unifamiliar.- Es aquel que se desarrolla en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas. En cada unidad parcelaria se podrá edificar una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

##### Usos compatibles.

Rp.- Residencial plurifamiliar. Solo si el edificio al que sustituye, es de origen plurifamiliar.

Rcm. Residencial comunitario.

Tco.1.- Comercial compatible con vivienda, en planta baja, primera y sótano.

La compatibilidad del uso comercial en planta sótano permitirá la puesta en valor de elementos de interés patrimonial haciendo posible que puedan ser visitables.

Tho.- Hoteles, hostales y pensiones en régimen hotelero, en edificio de uso exclusivo.

Tof.- Oficinas en edificio de uso exclusivo, o en plantas situadas por debajo de uso residencial. Administrativo.

Tof.0 .- Locales de uso oficinas, ocupando dependencia o dependencias de viviendas, como consultas médicas o despachos profesionales, con superficie máxima afecta a la actividad de 60 metros cuadrados.

Tre.2.- Recreativo en planta sótano, baja, y alta con acceso independiente desde vía pública, únicamente para el uso de restaurantes y bares sin ambiente musical.

La compatibilidad del uso recreativo en planta sótano permitirá la puesta en valor de elementos de interés patrimonial haciendo posible que puedan ser visitables.

Tre.3 .- Recreativo en planta baja o en edificio de uso exclusivo, únicamente para el uso de salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reuniones y salas de juegos.

D.- Dotacionales públicos y privados.

Usos prohibidos

Tre.5 .- Bares con ambiente musical, pubs, discotecas y similares (no se podrán autorizar, los cambios de titularidad o renovaciones de actividades de bares con ambiente musical, cuya licencia de actividad, no sea acorde con la presente normativa).

Dotacionales: Cementerio, Tanatorio, Infraestructuras.

Los no declarados expresamente como dominantes, exclusivos o permitidos, o los que interfieran con los usos dominantes o compatibles.

ARTÍCULO 33. T. Zona de Uso Terciario.

Usos dominantes.

Tco.2.- Uso Comercial de compatibilidad limitada.

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta mayor de 1.500 m<sup>2</sup> e inferior a 3.000 m<sup>2</sup> calificadas con grados 1, 2 ó 3, correspondientes a los grupos 641 al 648 del Nomenclator. Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial o bien en edificio de uso mixto.

Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones. No pertenecen a esta categoría de uso los apartahoteles (grupo 661 del Nomenclator).

Tof.- Uso de Oficinas. Locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Tre.3.- Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 1.000 con grado de calificación 1 ó 2.

Se podrán tramitar y aprobar Ordenanzas Municipales de regulación de usos terciarios con objeto de ampliar, matizar o pormenorizar los usos establecidos en estas Normas.

Usos compatibles.

D.- Dotacionales públicos y privados.

Usos prohibidos

Ru.- Residencial Unifamiliar.-

Rp.- Residencial plurifamiliar.

Rcm. Residencial comunitario.

Tre.5 .- Bares con ambiente musical, pubs, discotecas y similares (no se podrán autorizar, los cambios de titularidad o renovaciones de actividades de bares con ambiente musical, cuya licencia de actividad, no sea acorde con la presente normativa).

Dotacionales: Cementerio, Tanatorio, Infraestructuras.

Los no declarados expresamente como dominantes, exclusivos o permitidos, o los que interfieran con los usos dominantes o compatibles.

#### **Sección 4ª Edificios no acordes con el Plan y/o Fuera de Ordenación**

ARTÍCULO 34. Fuera de ordenación.

De acuerdo con lo establecido en las Disposiciones Transitorias del vigente Plan General de Alzira y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 111 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, se establece el siguiente régimen transitorio para las edificaciones existentes con anterioridad al presente Plan Especial, que no resulten plenamente conformes con sus directrices:

- A.- Obras y usos manifiestamente incompatibles
- B.- Obras y usos no plenamente compatibles.
- C.- Obras y usos no ajustados al P.E. por inadecuación de fachada.

En todas ellas se deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas reponiendo los materiales de revestimiento e imposta cuando sea preciso para adecuarla, conforme a las características establecidas en el P.E.

ARTÍCULO 35. Obras y usos manifiestamente incompatibles.

Afecta a aquellas construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad al presente Plan Especial, que con licencia o sin ella, resulten manifiestamente incompatibles con sus determinaciones. Se declaran en esta situación:

- Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.
- Usos manifiestamente incompatibles, como Bares con ambiente musical, pubs, discotecas y similares (Tre.5).
- Los edificios que se encuentren ubicados en ámbito de BIC o próximos a un BRL, que por exceso de volumen o por su conformación, atenten contra el patrimonio histórico-artístico. Corresponde a los Servicios de Inspección arquitectónica de la Conselleria de Cultura, la emisión del informe valorativo, respecto de la posible afección patrimonial.

En ellos, sólo se permitirán obras de mantenimiento y conservación, entendiendo por tales, las pequeñas reparaciones que exija el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato e higiene.

ARTÍCULO 36. Obras y usos no plenamente compatibles

Afecta a aquellas construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad al Plan Especial, que con licencia o sin ella, resulten no plenamente compatibles con sus determinaciones, entendiendo por ello, que aún cuando no se encuentren adaptadas al Plan Especial en todas sus condiciones, la falta de adaptación no reviste tal relevancia que pueda considerársele incluido en la situación anterior.

Consecuentemente se declaran en esta situación:

- Los edificios cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este Plan Especial, aún cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos, al régimen de alturas por exceso, a la edificabilidad máxima sobre parcela, al régimen de usos (excepto lo establecido en el artc. 33 para usos prohibidos Tre.5.- Bares con ambiente musical, pubs, discotecas y similares), o a la profundidad edificable.

En esta situación, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca su sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación o a su reestructuración total.

Se permitirán obras de reforma e incluso de ampliación siempre que las mismas cumplan las condiciones establecidas por el presente Plan Especial.

ARTÍCULO 37. Obras y usos no ajustados al P.E. por inadecuación de fachada.

1. En general, se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.
2. Cuando se pretenda realizar una intervención parcial en este tipo de edificios, que no afecte a fachada, se podrá realizar cualquier tipo de obra, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.  
Cuando se pretenda realizar una intervención parcial en este tipo de edificios, que sí afecte a fachada, será obligatoria la adecuación a este Plan Especial de todos aquellos elementos vinculados o la eliminación de los elementos afectados que sean impropios, todo ello con arreglo a un principio de proporcionalidad.
3. Cuando se pretenda efectuar una intervención integral en este tipo de edificios, será obligatoria la adecuación a este Plan de todos aquellos elementos vinculados o la eliminación de los elementos afectados que sean impropios.
4. Se admiten obras de ampliación de dichas edificaciones siempre que dichas ampliaciones se ajusten al planeamiento vigente.

## **Sección 5ª Limitaciones a la publicidad exterior**

ARTÍCULO 38. Condiciones de Publicidad Exterior

1. Limitaciones a la publicidad exterior: se entiende como publicidad exterior, toda aquella que de forma provisional o permanente se realiza sin relación directa con la actividad o uso del inmueble o espacio en el que se ubica.
2. Como norma general, en todo el conjunto histórico se prohíbe la publicidad exterior en cualquiera de sus formatos y soportes de fijación (mástiles, vallas, paneles, carteles, lonas, toldos, etc.) así como aquella que utilice medios acústicos, de proyección o de generación de imágenes, salvo la de actividades cívicas, culturales o eventos festivos que, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado puedan ser autorizables en el caso de los entornos de monumentos por la Conselleria de Cultura, y en el resto por el Ayuntamiento.
3. Expresamente se prohíbe:

- a) La fijación directa de carteles sobre edificios, muros, vallas y cercas, estén o no catalogadas.
- b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.
- c) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

4. Durante las obras de restauración, o reestructuración u otras que se estén llevando a cabo en los edificios de cualquier categoría, catalogados en ruina o no, no se permitirán anuncios de ninguna clase; salvo los carteles propios de identificación de la obra y las placas de identificación personal o comercial. En todo caso será obligatorio que las obras tengan un cartel que indique la fecha de concesión de licencia, números de expedientes y nombres de los Técnicos, Autor y Director.

5. En las obras de rehabilitación, reforma o nueva construcción de fachadas de los edificios del Conjunto Histórico se permite la instalación de lonas o tejidos protectores de las obras, que serán de aspecto neutro e uniforme, de gramaje que permita la mayor transparencia posible, sin que sean aceptables otras grafías o rotulaciones que las determinadas en el apartado 4 de este artículo, salvo que reproduzcan impresas en ella y a escala real, las fachadas que cubren. Se podrá permitir la incorporación, de manera discreta y en extensión inferior al 15% de la superficie, de identificaciones o mensajes publicitarios

6. No se permitirán anuncios publicitarios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de postes de paradas del transporte público y otras análogas en la vía pública; salvo en elementos exentos especialmente diseñados para la información pública o kioscos de periódicos y en las cabinas de teléfonos que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto. En todo caso, en las calles peatonales de actividad comercial y de ocio se podrá autorizar, la instalación de arquitectura efímera donde se agrupe en el exterior la publicidad de la zona.

Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar todo tipo de anuncios, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

El Ayuntamiento podrá delimitar los elementos provisionales, en los que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales o de actividades municipales de su competencia.

#### ARTÍCULO 39. Condiciones de los Rótulos Comerciales

1. Se entiende como Rótulo Comercial, todo aquel que, de forma provisional o permanente, dispone de una relación directa con la actividad o uso del inmueble o espacio en el que se ubica.

2. No se autorizarán en edificios protegidos como BIC.

3. En edificios no protegidos como BIC, y previa la licencia correspondiente, se permitirá la instalación de rótulos comerciales, de acuerdo, con las siguientes condiciones:

- a) Que se sitúen en el plano de fachada sin rebasarla, ubicados dentro o en la parte superior de los huecos de la misma, destinados a puertas, ventanas y balcones, en una franja máxima de 40 cm. sin que por sus dimensiones menoscaben la ventilación o iluminación exigible, o los que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.

- b) Que no oculten ningún elemento ornamental, o característico de la composición de la fachada.
- c) Que se adecuen a las condiciones ambientales del entorno.
- d) Una vez instalado el primer cartel en la fachada de un edificio de acuerdo a las presentes normas, los próximos que pretendan instalarse en el mismo, deberán de ser idénticos en cuanto al diseño y dimensiones.
- e) Con el objeto de su rápida localización, únicamente se permitirán rótulos en banderola, a las actividades de seguridad, emergencia o primera necesidad, como son Policías, Farmacias, Cruz Roja, Clínicas, etc.

4. Para la concesión de la licencia se exigirá la presentación de un proyecto en el que quede perfectamente definida la inclusión del elemento publicitario en el edificio.

5. Expresamente se prohíbe:

- a) La fijación de rótulos sobre los paramentos de las fachadas de los edificios, estén o no catalogados, incluida la planta baja.
- b) La colocación de rótulos adosados a balcones y miradores, los rótulos tipo banderola y los que sobresalgan más de 10 cm. del plano de fachada.

#### ARTÍCULO 40. Condiciones de los Rótulos Profesionales

1. Se entiende como Rótulo Profesional, todo aquel que, de forma provisional o permanente, dispone de una relación directa con el profesional que realiza su actividad en el inmueble en el que se ubica.

2. No se autorizarán en edificios protegidos como BIC.

3. En edificios no catalogados como BIC, y previa la licencia correspondiente, se permitirá la instalación de Rótulos Profesionales, de acuerdo, con las siguientes condiciones:

- a) Preferentemente que se sitúen en las jambas del portal de acceso al inmueble o en su caso, adosados al plano de fachada en una franja vertical de 40 cm. contigua a las jambas del portal de acceso.
- b) Que no oculten ningún elemento ornamental, o característico de la composición de la fachada.
- c) Que se adecuen a las condiciones ambientales del entorno.
- d) Que no superen una dimensión máxima de 40 cm. de alto por 40 cm. de ancho y un espesor máximo de 10 cm.

4. Expresamente se prohíbe:

- a) La colocación de rótulos adosados a balcones y miradores, los rótulos tipo banderola y los que sobresalgan más de 10 cm. del plano de fachada.

#### ARTÍCULO 41. Publicidad anterior al Plan Especial.

La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan Especial, estará "fuera de ordenación", y no podrá renovar su licencia anual de instalación. Esta medida no supondrá derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obras de cualquier tipo, en un edificio con publicidad fuera de ordenación propiedad del solicitante, se exigirá su adecuación o supresión simultánea.

La instalación sin licencia del bastidor o anuncio publicitario o la continuación del mismo, toda vez que se haya extinguido el periodo de autorización de la licencia que la motivó, sin la renovación de la misma o sin la de demolición en su caso, de la que no se ajuste a las presentes Ordenanzas, será constitutivo de infracción urbanística, siendo inmediatamente ejecutada su demolición o supresión por cuenta del interesado o subsidiariamente por el Ayuntamiento con cargo al interesado.

Los rótulos de publicidad instalados sin la correspondiente licencia municipal, deberán ser retirados a costa de sus propietarios, para lo cual el Ayuntamiento deberá emitir las correspondientes órdenes de ejecución.

### **Sección 6ª Condiciones de protección del Patrimonio Arbóreo**

ARTÍCULO 42. Protección Patrimonio Arbóreo.

El Arbolado existente en espacio público o privado, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total. El arranque, tala, poda, cambio de especie arbórea y nueva plantación precisará de informe previo de los Servicios Municipales de Medio Ambiente, en el cual se deberá razonar los motivos de la tala, su viabilidad, la sustitución prevista y los condicionantes a cumplir en los trabajos solicitados. Todo ello de acuerdo a estas ordenanzas, en base a preservar y nunca disminuir el patrimonio arbóreo de la zona.

### **Sección 7ª Dotaciones**

ARTÍCULO 43. Dotaciones de esta zona de ordenanza.

Las dotaciones incluidas en esta zona de ordenanza son las siguientes:

- 1/ Espacios libres y Jardines
  - SJL-2 Plaça del Regne
  - SJL-3 Parque Ronda Algemesi -1
  - SJL-4 Parque Ronda Algemesi -2
  - SJL-5 Plaça Concha Marquez Piquer
  
- 2/ Equipamiento Aparcamiento
  - SID-1 Aparcamiento C/ Bernat d'Entença
  - SAV#2 Aparcamiento Soterraneo Plaça Concha Marquez Piquer
  
- 3/ Equipamiento uso múltiple.
  - SMD-1 Mayor Santa Maria
  - SMD-3 Santa Lluçia
  
- 4/ Equipamiento Educativo Cultural
  - SED-1 Muma
  
- 5/ Equipamiento Administrativo Cultural
  - SAD-4 Equipamiento servicio público
  
- 6/ Equipamiento Educativo cultural
  - SED-3 La Parrilla
  
- 7/ Equipamiento de Infraestructuras
  - SID-3 Telefónica (Privado)

La altura permitida en las parcelas donde se ubican las dotaciones queda especificada en **Plano de Ordenación O-4: Ordenación Urbanística**,

Se tendrá en cuenta como 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.

Los inmuebles catalogados estarán a lo que diga la ficha de catálogo o una zona de ordenanza particularizada.

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 Conselleria de Cultura de la Generalitat Valenciana.

La parcela dotacional identificada como SAD-4, se regirá por los parámetros actuales establecidos por el vigente PGOU, debiéndose mantener únicamente, a los efectos de este Plan Especial, su carácter dotacional.

### **Sección 8ª Parámetros de la Edificación específicos para Avenida Luís Suñer**

ARTÍCULO 44. Parámetros de aplicación.

En las edificaciones recayentes a la Avenida Luis Suñer, donde tras la transformación urbanística, ha desaparecido la parcelación histórica, no será de aplicación los parámetros urbanísticos relativos a la parcela, especificados en el art. 27 de las presentes normas.

El número de plantas permitidas queda indicado en el *Plano de Ordenación O-4: Ordenación Urbanística*, que será de aplicación cuando se ejecute la demolición del edificio existente. Mientras no se produzca esta demolición, será de aplicación lo establecido en la Sección 4ª del presente Plan Especial, relativa a edificios no acordes con el Plan y/o Fuera de Ordenación.

La cubierta podrá ser plana.

Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones deberán preverse en el proyecto de edificación, como composición arquitectónica conjunta de todo el edificio.

Se podrá realizar una planta técnica en la cubierta de los mismos, con el fin de que los casetones e instalaciones, no sean visibles desde la vía pública. Para ello se establece una altura del antepecho de cubierta de 1,80 metros.

La composición de la fachada recayente a la avda. Luis Suñer es libre. En el resto de fachadas deberán de cumplirse los criterios de diseño establecidos para el Centro Histórico. Con motivo de la solicitud de licencia para la rehabilitación o conservación de la fachada principal se exigirá la inclusión de la fachada trasera con la finalidad de implantar murales pictóricos que disminuyan el impacto visual.

## **CAPITULO 03 Z.E.B. ZONA DE ORDENANZA DE ENTORNOS DE PROTECCION DE BIC**

### **Sección 1ª Ámbito**

ARTÍCULO 45. Ámbito



Dentro del Conjunto Histórico de la Vila de Alzira, existen declarados los siguientes Bienes de Interés Cultural, con la categoría de Monumento: Cinta Muraria y Casa Real, la Casa Consistorial y la Iglesia de Santa Catalina.

Corresponde esta zona de ordenanza al ámbito correspondiente a los entornos de protección de los BIC indicados, que constituyen una Zona de Ordenanza diferenciada. Gráficamente queda indicado en el **Plano de Ordenación O-04: ORDENACION URBANISTICA**.

Constituyen el ámbito de esta zona de ordenanza las parcelas incluidas en los diferentes entornos de BIC Monumento que se enumera a continuación:

**PARCELAS QUE CONSTITUYEN EL ENTORNO DE LA CASA CONSISTORIAL:**

<b>M11 / 01</b>	<b>Casa Consistorial</b>	<b>C/ de Sant Roc</b>	<b>6, 8</b>	<b>INTEGRAL-BIC</b>
		<b>Pç. Cassasus</b>	<b>1</b>	
		<b>C/ de l'Ensenyança</b>	<b>1</b>	
<b>M11 / 02</b>		<b>C/ de Sant Roc</b>	<b>10</b>	<b>PARCIAL I-17</b>
<b>M11 / 03</b>	<b>Edificio de Viviendas</b>	<b>C/ de Sant Roc</b>	<b>12</b>	<b>INTEGRAL I-16</b>
		<b>C/ de Josep Dolz</b>	<b>2</b>	
M11 / 04		C/ de Josep Dolz	4, 6	
M11 / 05		C/ de Josep Dolz	8	
M11 / 06		C/ de les Salineries	5	
M11 / 07		C/ de les Salineries	3	
M11 / 08		C/ de les Salineries	1	
M12 / 01		C/ de Sant Roc	23	
		Tr. De Albornoz	12	
M12 / 02		C/ de Sant Roc	21	
		Tr. de Albornoz	10	
M12 / 03		C/ de Sant Roc	19	
		Tr. de Albornoz	8	
M12 / 04		C/ de Sant Roc	17	
		Tr. de Albornoz	6	
<b>M12 / 05</b>		<b>C/ de Sant Roc</b>	<b>15</b>	<b>AMBIENTAL</b>
		<b>Tr. De Albornoz</b>	<b>4</b>	
<b>M12 / 06</b>		<b>C/ de Sant Roc</b>	<b>13</b>	<b>PARCIAL I-20</b>
		<b>Tr. De Albornoz</b>	<b>2</b>	
M13 / 01		C/ de Albornoz	1	
M13 / 02		Tr. De Albornoz	1	
M13 / 03		Pç. del Carbó	1	
<b>M13 / 04</b>		<b>Pç. del Carbó</b>	<b>2</b>	<b>AMBIENTAL</b>
		<b>C/ de Albornoz</b>	<b>3</b>	
M13 / 05		Pç. del Carbó	3	
<b>M14 / 01</b>		<b>Pç. del Carbó</b>	<b>4</b>	<b>AMBIENTAL I-21</b>
M14 / 02		Pç. del Carbó	5	
		Pç. del Sufragi	9	
M14 / 03		Pç. del Carbó	6	
M14 / 04		Pç. del Sufragi	8	
<b>M15 / 01</b>		<b>C/ de Sant Roc</b>	<b>7, 9, 11</b>	<b>AMBIENTAL I-24</b>
		<b>Pç. del Carbó</b>	<b>8</b>	
		<b>C/ del Campanar</b>	<b>2</b>	
M15 / 04		Pç. del Carbó	7	
		C/ del Campanar	4	
<b>M16 / 01</b>	<b>Iglesia de Santa Catalina</b>	<b>Pç. de la Constitució</b>	<b>12</b>	<b>INTEGRAL-BIC</b>
		<b>C/ del Campanar</b>	<b>1</b>	
M16 / 02		C/ de Sant Roc	5	

M16 / 03		C/ de Sant Roc	3	
M16 / 04		C/ de Sant Roc	1	
M16 / 05		Pç. de la Constitució	11	
<b>M19 / 09</b>	<b>Casa Palacio</b>	<b>Pç. Cassasus</b>	<b>4</b>	<b>INTEGRAL I-28</b>
<b>M19 / 10</b>	<b>Palacio Casassús</b>	<b>Pç. Cassasus</b>	<b>3</b>	<b>INTEGRAL-BRL</b>
M19 / 11		Pç. Cassasus	2	
<b>M20/ 01</b>		<b>Pç. Cassasus</b>	<b>5</b>	<b>AMBIENTAL</b>
		<b>C/ de l'Ensenyança</b>	<b>7</b>	
<b>M20/ 02</b>		<b>Pç. de la Constitució</b>	<b>9</b>	<b>AMBIENTAL</b>
		<b>C/ de l'Ensenyança</b>	<b>5</b>	
<b>M20/ 03</b>		<b>Pç. de la Constitució</b>	<b>7</b>	<b>AMBIENTAL</b>
		<b>C/ de l'Ensenyança</b>	<b>1, 3</b>	
<b>M20/ 04</b>		<b>Pç. de la Constitució</b>	<b>8</b>	<b>AMBIENTAL</b>
<b>M20/ 05</b>		<b>Pç. de la Constitució</b>	<b>10</b>	<b>AMBIENTAL</b>
<b>M20/ 06</b>		<b>C/ de Sant Roc</b>	<b>2</b>	<b>AMBIENTAL</b>
M20/ 07		Pç. Cassasus	7	
		C/ de Sant Roc	4	
M20/08		Pç. Cassasus	6	
<b>M26 / 20</b>		<b>Pç. de la Constitució</b>	<b>3</b>	<b>AMBIENTAL</b>
		<b>C/ de Sarcos</b>	<b>20</b>	
<b>M26 / 21</b>		<b>Pç. de la Constitució</b>	<b>2</b>	<b>AMBIENTAL</b>
		<b>C/ de Sarcos</b>	<b>22</b>	
M26 / 22		Pç. de la Constitució	4	
M26 / 23		Pç. de la Constitució	5	
<b>M26 / 24</b>	<b>Casa Cucó</b>	<b>Pç. de la Constitució</b>	<b>6</b>	<b>INTEGRAL I-30</b>
		C/ de l'Ensenyança	2D	
M27 / 15		Pç. de la Constitució	1	
		C/ de Sarcos	9	
M28 / 01		Pç. de la Constitució	21	

**PARCELAS QUE CONSTITUYEN EL ENTORNO DE LA IGLESIA DE SANTA CATALINA:**

<b>M14 / 01</b>		<b>Pç. del Carbó</b>	<b>4</b>	<b>AMBIENTAL I-21</b>
M14 / 02		Pç. del Carbó	5	
		Pç. del Sufragi	9	
M14 / 03		Pç. del Carbó	6	
M14 / 04		Pç. del Sufragi	8	
M14 / 05		Pç. del Sufragi	10	
<b>M15 / 01</b>		<b>C/ de Sant Roc</b>	<b>7, 9, 11</b>	<b>AMBIENTAL I-24</b>
		Pç. del Carbó	8	
		C/ del Campanar	2	
M15 / 04		Pç. del Carbó	7	
		C/ del Campanar	4	
<b>M16 / 01</b>	<b>Iglesia de Santa Catalina</b>	<b>Pç. de la Constitució</b>	<b>12</b>	<b>INTEGRAL-BIC</b>
		<b>C/ del Campanar</b>	<b>1</b>	
M16 / 02		C/ de Sant Roc	5	
M16 / 03		C/ de Sant Roc	3	
M16 / 04		C/ de Sant Roc	1	
M16 / 05		Pç. de la Constitució	11	
<b>M17 / 01</b>		<b>Pç. del Sufragi</b>	<b>7</b>	<b>AMBIENTAL</b>
		<b>C/ de la Sang</b>	<b>23</b>	
<b>M17 / 02</b>		<b>C/ de Salvador Enguix</b>	<b>2</b>	<b>AMBIENTAL</b>
		<b>C/ de la Sang</b>	<b>17, 19, 21</b>	

M17 / 07		Pç. del Sufragi	1	
<b>M17 / 09</b>		<b>Pç. del Sufragi</b>	<b>4</b>	<b>AMBIENTAL</b>
<b>M17 / 10</b>		<b>Pç. del Sufragi</b>	<b>5</b>	<b>AMBIENTAL</b>
<b>M17 / 11</b>		<b>Pç. del Sufragi</b>	<b>6</b>	<b>AMBIENTAL</b>
<b>M20/ 01</b>		<b>Pç. Cassasus</b>	<b>5</b>	<b>AMBIENTAL</b>
		<b>C/ de l'Ensenyança</b>	<b>7</b>	
<b>M20/ 02</b>		<b>Pç. de la Constitució</b>	<b>9</b>	<b>AMBIENTAL</b>
		<b>C/ de l'Ensenyança</b>	<b>5</b>	
<b>M20/ 03</b>		<b>Pç. de la Constitució</b>	<b>7</b>	<b>AMBIENTAL</b>
		<b>C/ de l'Ensenyança</b>	<b>1, 3</b>	
<b>M20/ 04</b>		<b>Pç. de la Constitució</b>	<b>8</b>	<b>AMBIENTAL</b>
<b>M20/ 05</b>		<b>Pç. de la Constitució</b>	<b>10</b>	<b>AMBIENTAL</b>
<b>M20/ 06</b>		<b>C/ de Sant Roc</b>	<b>2</b>	<b>AMBIENTAL</b>
M20/ 07		Pç. Cassasus	7	
		C/ de Sant Roc	4	
M20/08		Pç. Cassasus	6	
M21 / 01		C/ de Salvador Enguix	1	
		Pç. de la Constitució	13	
		C/ de la Sang	20	
<b>M21 / 02</b>		<b>Pç. de la Constitució</b>	<b>14</b>	<b>AMBIENTAL</b>
<b>M21 / 03</b>		<b>C/ de Chulvi</b>	<b>2</b>	<b>AMBIENTAL</b>
<b>M21 / 04</b>		<b>C/ de Chulvi</b>	<b>2D, 4, 6</b>	<b>AMBIENTAL</b>
<b>M26 / 20</b>		<b>Pç. de la Constitució</b>	<b>3</b>	<b>AMBIENTAL</b>
		<b>C/ de Sarcos</b>	<b>20</b>	
<b>M26 / 21</b>		<b>Pç. de la Constitució</b>	<b>2</b>	<b>AMBIENTAL</b>
		<b>C/ de Sarcos</b>	<b>22</b>	
M26 / 22		Pç. de la Constitució	4	
M26 / 23		Pç. de la Constitució	5	
<b>M26 / 24</b>	<b>Casa Cucó</b>	<b>Pç. de la Constitució</b>	<b>6</b>	<b>INTEGRAL I-30</b>
		<b>C/ de l'Ensenyança</b>	<b>2D</b>	
M27 / 15		Pç. de la Constitució	1	
		C/ de Sarcos	9	
M28 / 01		Pç. de la Constitució	21	
M29 / 05		Pç. de la Constitució	15	
<b>M29 / 06</b>		<b>Pç. de la Constitució</b>	<b>16, 17</b>	<b>PARCIAL I-31</b>
		<b>C/ de Chulvi</b>	<b>5</b>	
M29 / 07		Pç. de la Constitució	18	
<b>M29 / 08</b>		<b>Pç. de la Constitució</b>	<b>19</b>	<b>PARCIAL I-32</b>
<b>M29 / 09</b>		<b>Pç. de la Constitució</b>	<b>20</b>	<b>PARCIAL I-33</b>

#### ARTÍCULO 46. Autorización previa

En principio y en aplicación de la normativa vigente, toda intervención que afecte a un bien inmueble incluido en el entorno de protección de un Bien de Interés Cultural, y que aparece INCLUIDO en los listados anteriores, debería ser autorizada por la Conselleria de Cultura Educación y Ciencia, previamente a la concesión de la Licencia municipal de obras, pero atendiendo a la completa y pormenorizada normativa urbanística contenida en el presente Plan Especial de Protección, su aprobación por parte de la Conselleria de Cultura, presupone la delegación de competencias a favor del Ayuntamiento de Alzira, atribuyendo a ésta Administración Local la plena competencia para otorgar licencias en estos ámbitos de BIC, exceptuándose de este trámite, las licencias de obras de intervención en los Monumentos protegidos como BIC, que deberán seguir obteniendo la autorización previa de la administración autonómica.

Todas las intervenciones requerirán, para su trámite autorizador, la definición precisa de su alcance, con la documentación técnica que por su especificidad les corresponda y con la ubicación parcelaria y el apoyo fotográfico que permita constatar la situación de partida y su trascendencia patrimonial. Así como un estudio de integración paisajística en aquellas actuaciones de edificación cuyo alcance exceda del análisis del estudio de integración paisajística que forma parte de Plan Espacial.

El Ayuntamiento comunicará a la administración autonómica y en el plazo de 10 días, la concesión de la licencia municipal, adjuntando la documentación pertinente en la que constará como mínimo el informe técnico municipal, un plano de ubicación y el apoyo fotográfico que permita constatar la situación de partida y su propuesta de intervención.

Se exige al Ayuntamiento de la obligación de redactar un Plan Especial de Protección de cada monumento, al considerar que las normas de protección establecidas en el presente Plan Especial, son suficientes para su conservación y preservación, y por lo tanto, regirán con carácter definitivo.

## **Sección 2ª Parámetros Urbanísticos**

### ARTÍCULO 47. Normas de aplicación

Para esta zonificación de ordenanzas en entornos de protección BIC (Z.E.B.), le serán de aplicación las normas urbanísticas relativas a Parámetros Urbanísticos, definidas en la Sección 2ª del Capítulo 02, de la zona de Ordenanza del Conjunto del Centro Histórico (Z.C.H.), del presente P.E.

### ARTÍCULO 48. Condiciones particulares para la manzana M16

Previa a cualquier intervención que se realice en el ámbito de la manzana en la que se sitúa la Iglesia de Santa Catalina, la Torre Campanario y las edificaciones adosadas a la Iglesia (M/16 parcelas 01, 02, 03, 04, 05 del PEP), deberán tenerse en cuenta los siguientes condicionantes:

- Se realizarán los estudios arqueológicos necesarios para la definición del alcance y magnitud de los valores patrimoniales de los restos góticos de la cabecera de la Iglesia.
- Se utilizarán los estudios ya realizados, así como deberán realizarse los estudios que se estimen necesarios, para el conocimiento de las características originales de la Iglesia de Santa Catalina y de la Torre Campanario, para así poder ejecutar las actuaciones tendentes a su restauración y la eliminación de los elementos impropios que contiene.

## **CABECERA GÓTICA.**

Dada la importancia de los restos góticos de la iglesia primigenia, actualmente imbricados en el edificio barroco, las actuaciones que se realicen en el tramo de la iglesia de base gótica, y en concreto los trabajos de restauración de su cabecera Norte, constituida por el ábside y los absidiolos góticos, tenderán a su puesta en valor patrimonial y a su comprensión didáctica.

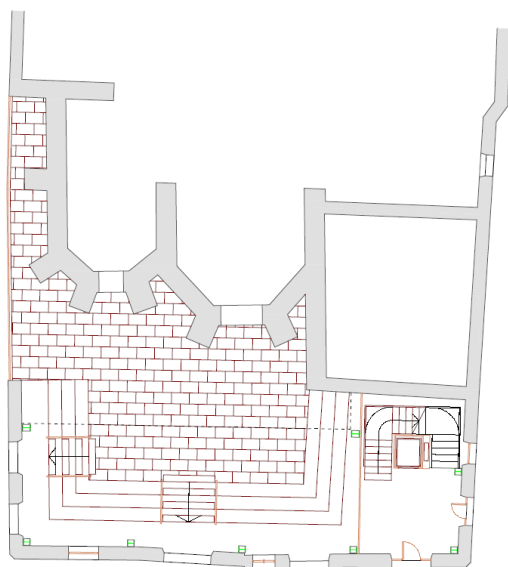
En este sentido, deberá hacerse entendible este espacio histórico, en el que todavía persisten, el ábside gótico principal con su ventana ojival, los tres arcos torales, de los cuales uno es visible desde el exterior, la primera hilada de sillares a la romana del absidiolo Este, con su impronta en altura grabada sobre el muro del ábside mayor, parte de las nervaduras de las cúpulas góticas utilizadas como relleno del hueco del arco toral visible, así como la materialidad

de parte de la sillería del absidiolo, reutilizada en la construcción de los muros de la desaparecida Sacristía.

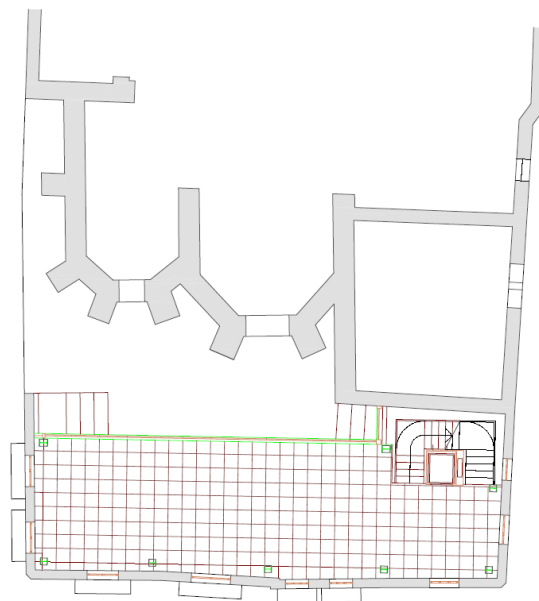
Para ello, y en aplicación de los criterios establecidos por el artc. 38 de la Ley 4/1988 de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, y mediante la justificación documental del proceso reconstructivo, se deberán reconstruir los muros del absidiolo, la cúpula del ábside mayor, y la del absidiolo, empleando los materiales primigenios que en su día fueron reutilizados en este mismo espacio y usando técnicas tradicionales para suplir sus faltas.

Las fachadas de los cuatro edificios residenciales contiguos a los ábsides góticos, deberán mantenerse, autorizándose no obstante su reestructuración total (con vaciado interior de los mismos), para crear un espacio libre de uso público en planta baja, que sirva de conexión entre los niveles de los siglos XIII y XXI, haciendo así al mismo tiempo visibles los ábsides en toda su verdadera magnitud.

Para mayor comprensión y a los efectos meramente orientativos, se adjuntan unos croquis, pertenecientes al trabajo de investigación *"La iglesia Gótica de Santa Caterina. Autor: Miguel Angel Vila Llopis. Año 2.011"*, del cual se han extraído estos criterios de intervención.



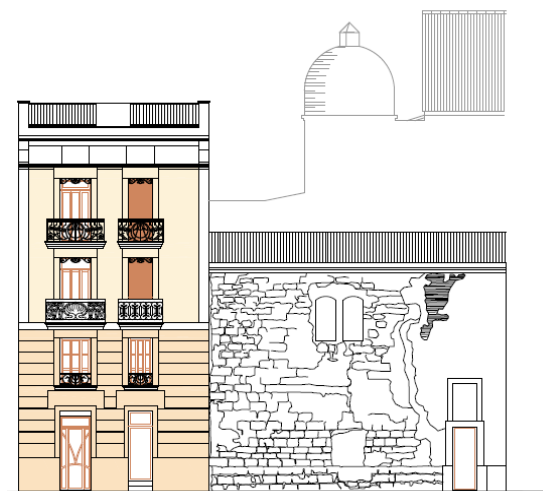
PLANTA BAJA



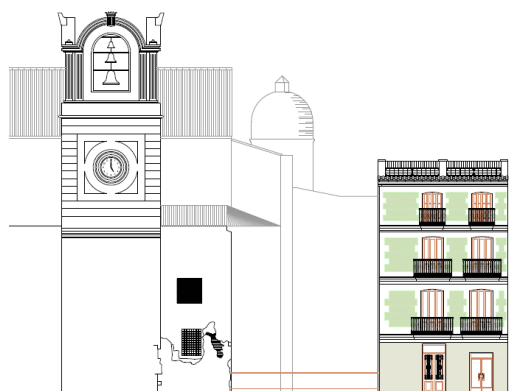
PLANTA TIPO



C/ SAN ROC



C/ CAMPANARIO



PLAZA DE LA CONSTITUCION



VISTA DE CONJUNTO

## TORRE CAMPANARIO

El criterio de intervención en la torre campanario, buscará su restauración y puesta en valor, hacer comprensible la evolución de este espacio histórico, en el que todavía permanece, el volumen contenedor de la torre.

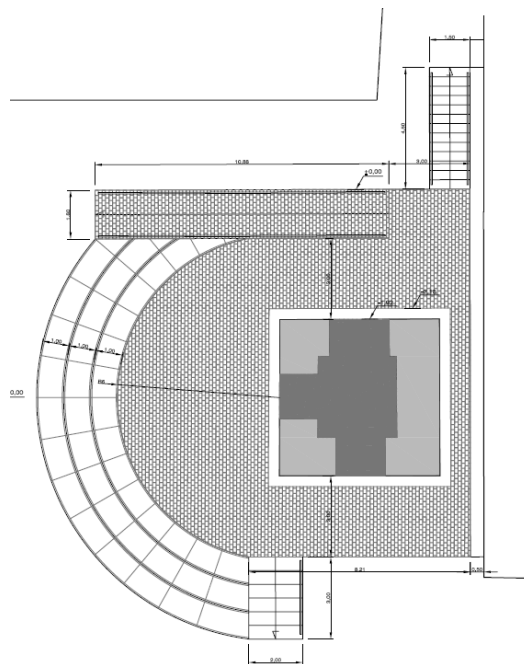
De acuerdo con lo establecido en el artc. 38 de la Ley 4/1988 de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, y previa justificación documental del proceso reconstructivo, deberán realizarse los trabajos de restauración y reconstrucción de sus elementos compositivos, mediante el uso de materiales originarios, supliendo sus faltas con técnicas de reconstrucción tradicionales.

La torre deberá quedar exenta y su conexión con el espacio libre circundante deberá realizarse de forma que por una parte, se relacionen los niveles de ocupación pertenecientes a los siglos XIII y XXI, y por otra, se haga visible la torre en toda su verdadera magnitud.

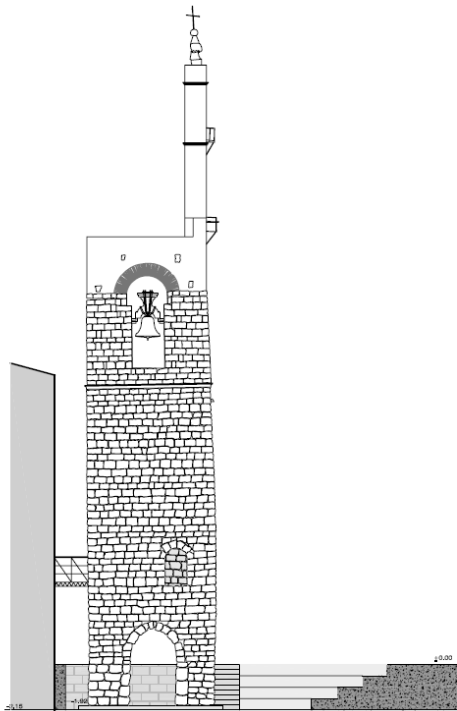
Para la consolidación de la torre, se propone buscar la restitución de sus elementos estructurales portantes, seriamente dañados por la demolición de las tres bóvedas de arista con nervaduras que poseía, eliminando, previa documentación, los elementos impropios que desvirtúan su significado arquitectónico, como son, la escalera de hormigón interior causante de su desventramiento, la cubierta de madera y el falso forjado del cuerpo de campanas que cercena la altura del último cuerpo de la torre.

En la consolidación estructural, deberá emplearse una materialidad relacionada con la de la torre, sin desdeñar el uso de tecnología actual, pero de forma que no altere su significado. Para diafragmar la torre, se reconstruirán las tres bóvedas de arista ubicadas en el primer, en el tercer nivel de piso y en la cubierta. Asimismo se repondrá el forjado de madera del segundo nivel haciéndolo solidario con los muros, completando así los cuatro niveles de atado interior de la torre. Finalmente, el cuerpo de la espadaña deberá reestructurarse para que sea solidario con el cuerpo de la última bóveda, recuperando así el funcionamiento de las campanas principales, el acceso a los dos balcones y la recomposición del desaparecido reloj ciego de la espadaña.

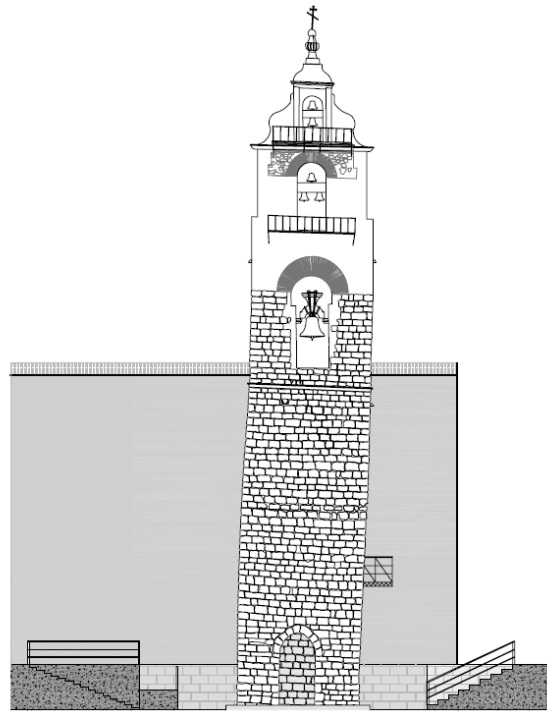
Para mayor comprensión y a los efectos meramente orientativos, se adjuntan unos croquis pertenecientes al trabajo de investigación *"Estudio y Propuesta de intervención de la Torre Gótica de Santa Caterina. Autor: Miguel Angel Vila Llopis. Año 2.006"*, del cual se han extraído estos criterios de intervención.



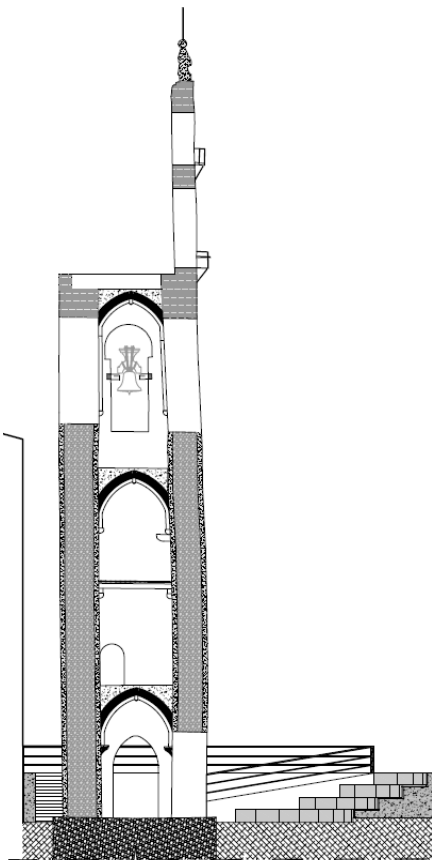
PLANTA



ALZADO NORTE



ALZADO OESTE



SECCION



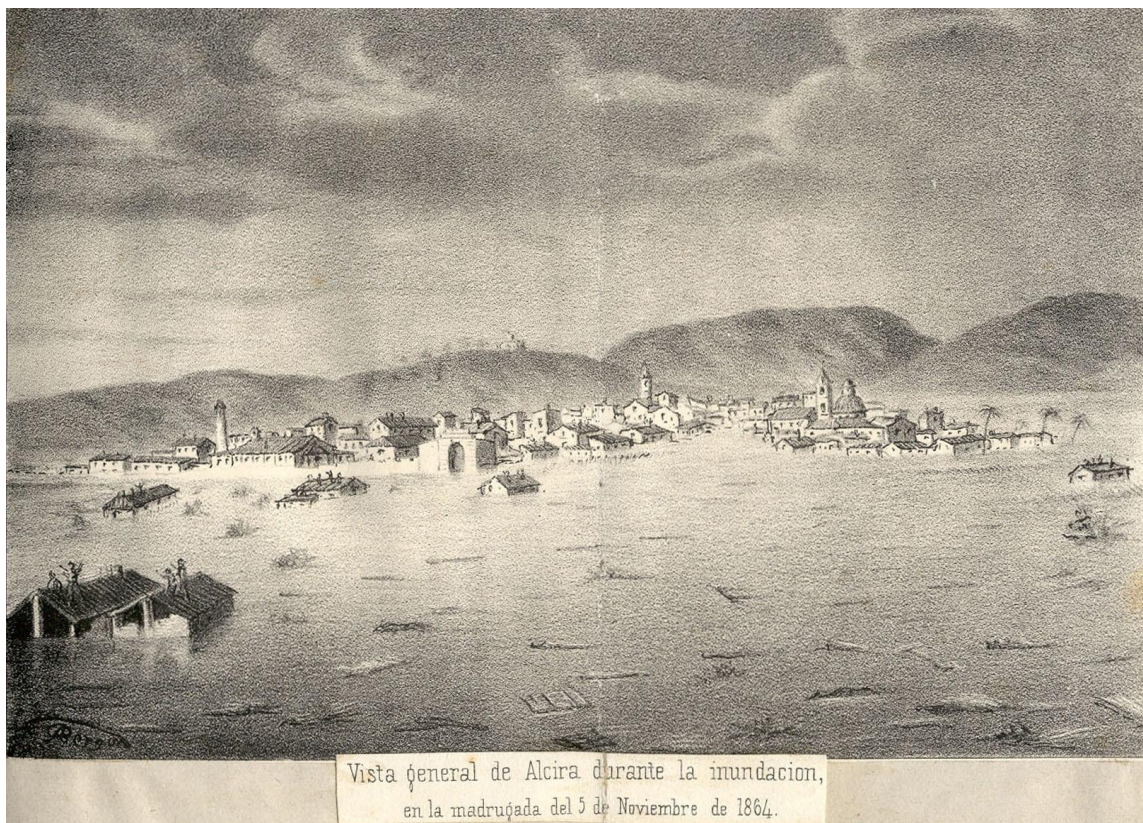
VISTA DE CONJUNTO



## CUERPO BARROCO

Las actuaciones a realizar en el cuerpo barroco de la iglesia, deberán seguir los criterios de intervención definidos anteriormente para el resto de la iglesia, debiendo asimismo, hacer comprensible la evolución edilicia de este palimpsesto de intervenciones.

Con la finalidad de recuperar la imagen exterior del conjunto de la iglesia, deberá reponerse con materialidad liviana, el volumen de la cúpula con linterna que se situaba sobre el crucero, según se observa en el siguiente gravado de 1864.



VISTA OESTE DE ALZIRA EN EL AÑO 1.864, CON EL CAMPANARIO DE SANTA CATERINA SITUADO A LA DERECHA DE LA IMAGEN, EN EL CENTRO, POSIBLEMENTE EL CAMPANARIO DE SAN AGUSTÍN Y A LA IZQUIERDA EL CAMPANARIO DE SANTA MARIA. EN EL CENTRO SE SITÚA EL PORTAL DE LA CIUDAD, QUE DEFENDÍA EL ACCESO DESDE VALENCIA, AL DESAPARECIDO "PONT DE SAN GREGORI". OBSÉRVESE, QUE EL CRUCERO DE LA IGLESIA DE SANTA CATERINA, CONSTRUIDO A LOS PIES DE LA IGLESIA GÓTICA, ESTABA CORONADO EXTERIORMENTE POR UNA CÚPULA CON LINTERNA. "Estudio y Propuesta de intervención de la Torre Gótica de Santa Caterina. Autor: Miguel Angel Vila Llopis. Año 2.006",

## Sección 3ª Condiciones de Uso

### ARTÍCULO 49. Normas de aplicación.

Para esta zonificación de ordenanzas en entornos de protección BIC (Z.E.B.), le serán de aplicación las normas urbanísticas relativas a condiciones de uso, definidas en la Sección 3ª del Capítulo 02, de la zona de Ordenanza del Conjunto del Centro Histórico (Z.C.H.), del presente P.E.

#### **Sección 4ª Edificios no acordes con el Plan y/o Fuera de Ordenación**

ARTÍCULO 50. Normas de aplicación.

Para esta zonificación de ordenanzas en entornos de protección BIC (Z.E.B.), le serán de aplicación las normas urbanísticas relativas a edificios no acordes con el Plan y/o fuera de ordenación, definidas en la Sección 4ª del Capítulo 02, de la zona de Ordenanza del Conjunto del Centro Histórico (Z.C.H.), del presente P.E.

#### **Sección 5ª Limitaciones a la publicidad exterior**

ARTÍCULO 51. Normas de aplicación

Para esta zonificación de ordenanzas en entornos de protección BIC (Z.E.B.), le serán de aplicación las normas urbanísticas relativas a las limitaciones a la publicidad exterior, definidas en la Sección 5ª del Capítulo 02, de la zona de Ordenanza del Conjunto del Centro Histórico (Z.C.H.), del presente P.E.

#### **Sección 6ª Condiciones de Protección del Patrimonio arbóreo.**

ARTÍCULO 52. Normas de aplicación.

Para esta zonificación de ordenanzas en entornos de protección BIC (Z.E.B.), le serán de aplicación las normas urbanísticas relativas a las condiciones de protección del patrimonio arbóreo, definidas en la Sección 6ª del Capítulo 02, de la zona de Ordenanza del Conjunto del Centro Histórico (Z.C.H.), del presente P.E.

#### **Sección 7ª Dotaciones**

ARTÍCULO 53. Dotaciones de esta zona de ordenanza.

Las dotaciones incluidas en esta zona de ordenanza son las siguientes:

- 1/ Espacios libres y Jardines
  - SJL-1 Parque de las Murallas
  - SJL-6 Plaça Mercat
- 2/ Equipamiento Infraestructuras-Servicio urbano.
  - SID-4 Mercado Municipal
  - SAV#1 Aparcamiento Subterráneo Luís Suñer
- 3/ Equipamiento Administrativo Cultural
  - SAD-1 Ayuntamiento
  - SAD-2 Hacienda
  - SAD-3 Juzgado
- 4/ Equipamiento uso multiple
  - SMD-2 Dotación Cassassus
- 5/ Equipamiento Educativo Cultural
  - SED-2 Casa Real

6/ Equipamiento Asistencial  
STD-1 Santa Caterina

La altura permitida en las parcelas donde se ubican las dotaciones queda especificada en el **Plano de Ordenación O-04: Ordenación Urbanística**

Se tendrá en cuenta como 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.

Los inmuebles catalogados estarán a lo que diga la ficha de catálogo o una zona de ordenanza particularizada.

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 el informe favorable de la Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Cultura de la Generalitat Valenciana.

**Sección 8ª Ámbito de la zona de ordenanza del BIC Muralla**

ARTÍCULO 54. Delimitación de la zona de ordenanza

Constituyen el ámbito de esta zona de ordenanza las parcelas incluidas en los diferentes entornos de BIC Monumento que se enumera a continuación:

PARCELAS QUE CONSTITUYEN EL ENTORNO DE PROTECCIÓN DE LA CINTA MURARIA:

<b>Restos Góticos de la Iglesia de Santa Maria</b>	<b>C/ Major de Santa Maria</b>	<b>47</b>	<b>INTEGRAL-BRL</b>	<b>M1/ 01</b>
	C/ Major de Santa Maria	45		M1/ 02
	C/ Major de Santa Maria	43		M1/ 03
	C/ Major de Santa Maria	41		M1/ 04
	C/ Major de Santa Maria	39		M1/ 05
	C/ Major de Santa Maria	37		M1/ 06
	C/ Major de Santa Maria	35		M1/ 07
	C/ Major de Santa Maria	33		M1/ 08
	C/ Major de Santa Maria	31		M1/ 09
	C/ Major de Santa Maria	29		M1/ 10
	C/ Major de Santa Maria	27		M1/ 11
	C/ Major de Santa Maria	25		M1/ 12
	C/ Major de Santa Maria	70	Posible recorrido M	M2/ 01
	Ronda Algemesí	99		
	C/ Major de Santa Maria	66,68	Posible recorrido M	M2/ 02
	Ronda Algemesí	97		
	C/ Major de Santa Maria	56	Posible recorrido M	M2/ 04
	Ronda Algemesí	95		
	C/ Major de Santa Maria	52, 54	Posible recorrido M	M2/ 05
	Ronda Algemesí	93		
	C/ Ronda Algemesí	91	Posible recorrido M	M2/ 10

	C/ Ronda Algemesí	89	Posible recorrido M	M2/ 11
	C/ Major de Santa Maria	44	Posible recorrido M	M2/ 12
	Ronda Algemesí	87		
	C/ Major de Santa Maria	42	Posible recorrido M	M2/ 13
	Ronda Algemesí	85		
	C/ Major de Santa Maria	40		M2/ 14
	Ronda Algemesí	83		
	C/ Major de Santa Maria	38		M2/ 15
	Ronda Algemesí	81		
	C/ Major de Santa Maria	36		M2/ 16
	Ronda Algemesí	79		
	C/ Major de Santa Maria	34		M2/ 16
	Ronda Algemesí	77		
	C/ Major de Santa Maria	32		M4 / 01
	C/ Major de Santa Maria	30		M4 / 02
	C/ Major de Santa Maria	28		M4 / 03
	C/ Major de Santa Maria	23		M5 / 01
	C/ Major de Santa Maria	21		M5 / 02
	C/ Major de Santa Maria	19		M5 / 03
	C/ Major de Santa Maria	17		M5 / 04
	C/ Major de Santa Maria	15		M5 / 05
	C/ Major de Santa Maria	13		M5 / 06
	C/ Major de Santa Maria	11		M5 / 07
	C/ Major de Santa Maria	9		M5 / 08
	C/ Major de Santa Maria	7		M5 / 09
Cinta Muraria y Casa Real	C/ Major de Santa Maria	5	INTEGRAL-BIC	M5 / 10
Cinta Muraria y Casa Real	C/ Major de Santa Maria	3	INTEGRAL-BIC	M5 / 11
	C/ Santa Llucia	35		M5 / 13
	C/ Santa Llucia	33	AMBIENTAL	M5 / 14
	C/ Santa Llucia	31		M5 / 15
	C/ Santa Llucia	29	AMBIENTAL I-9	M5 / 16
	C/ Santa Llucia	27	AMBIENTAL	M5 / 17
	Tr. Santa Llucia	7		M5 / 20
	Tr. Santa Llucia	5	PARCIAL I-11	M5 / 21
	C/ del Salvador	10, 12		M5 / 31
	C/ En Bernat d' Entença	27		M18 / 01
	C/ En Bernat d' Entença	25	AMBIENTAL	M18 / 02
	Ronda d' Algemesí	1		M18 / 05
	C/ del Graner	8		M18 / 06
	C/ del Graner	10		M18 / 07
	C/ del Graner	12		M18 / 08
	C/ del Graner	14		M18 / 09
	C/ del Graner	16		M18 / 10
	Ronda d' Algemesí	9		M18 / 11
	Ronda d' Algemesí	7		M18 / 12
	Ronda d' Algemesí	5		M18 / 13
	C/ de Santa Teresa	69		M18 / 15
	C/ de la Sang	2		M30 / 07
	C/ de L' Empar	9		M30 / 11

C/ de la Sang	4	M30 / 12
C/ de la Sang	3	M31 / 05
C/ de la Sang	1	M31 / 06
Pç. de la Capella de la Sang	1	M36 / 16

## CAPITULO 04 Z.R.H. ZONA DE ORDENANZA DE RESPETO DEL CONJUNTO HISTORICO

### Sección 1ª Ámbito

#### ARTÍCULO 55. Ámbito

La regulación en la zona de respeto limitada entre avenida Blasco Ibáñez y Santa Teresa, y Avenida Santos Patronos, es debida a la afección que dichas edificaciones provocan en la imagen del conjunto histórico, como consecuencia de su inmediatez.

### Sección 2ª Parámetros Urbanísticos

#### ARTÍCULO 56. Relativos a la manzana y al vial

Queda regulado por el PGOU vigente.

#### ARTÍCULO 57. Relativos a la parcela

##### 1. PROFUNDIDAD EDIFICABLE

La profundidad edificable queda indicada en los planos de ordenación. Con el objeto de proteger y liberar la zona del conjunto histórico, las alineaciones interiores de la edificación son las expresadas en el ***Plano de Ordenación O-04: Ordenación Urbanística***,

#### ARTÍCULO 58. Condiciones de volumen y forma de los edificios

##### 1. ALTURA MAXIMA DE CORNISA

Queda regulado por el PGOU vigente.

##### 2. LIMITES DE LA ALTURA DE CORNISA

Queda regulado por el PGOU vigente.

##### 3. EDIFICACIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA

Queda regulado por el PGOU vigente.

##### 4. ALTURA TOTAL

Queda regulado por el PGOU vigente.

##### 5. NUMERO DE PLANTAS

Queda regulado por el PGOU vigente.

##### 6. PLANTA BAJA

Queda regulado por el PGOU vigente.

##### 7. MEDIANERAS

Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto, deberán estas tener tratamiento de fachada, o, de acuerdo con la regulación de la zona, retirarse la medida necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada con huecos se tratase.

##### 8. SOTANO

Queda regulado por el PGOU vigente.

##### 9. CUERPOS VOLADOS

Queda regulado por el PGOU vigente, con excepción de las fachadas traseras, donde quedan prohibidos los cuerpos volados.

#### 10. ELEMENTOS SALIENTES

Queda regulado por el PGOU vigente.

#### 11. ELEMENTOS DE INSTALACIONES

Son las partes integrantes de los servicios de carácter común del edificio, como maquinaria, ascensor, antena de TV y otros.

Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones deberán preverse en el proyecto de edificación, como composición arquitectónica conjunta de todo el edificio.

Todos los proyectos deberán incluir la previsión de los elementos de climatización de todas las viviendas y locales resultantes de la edificación, de modo que no deterioren las características arquitectónicas y estéticas de los edificios. Para ello, todo proyecto al menos deberá incluir la construcción de las preinstalaciones necesarias, que permitan con posterioridad al usuario, conectar los aparatos a las mismas, sin tener que hacer obras exteriores a su vivienda o local.

En general, todas las instalaciones, incluida la instalación de placas solares cuando sean necesarias, se colocaran en las cubiertas planas interiores de la edificación y no serán visibles desde la vía pública. De colocarse sobre los casetones de cubierta, el proyecto arquitectónico deberá prever el diseño de los elementos de ocultación.

Se prohíbe la ubicación de cualquier elemento perteneciente a las instalaciones de agua, electricidad, telecomunicaciones, aire acondicionado etc. sobre la fachada o faldón de la cubierta del cuerpo recayente a vía pública, debiéndose ubicar éstas, sobre las cubiertas planas de los cuerpos posteriores, de forma que no sea posible su percepción desde la vía pública.

La instalación de las conducciones de gas, podrán adosarse a fachadas y a cubiertas, procurando ubicarlas cerca de las medianeras, para minimizar en lo posible, la afección a la estética de la edificación.

Se prohíbe la colocación de antenas de telefonía o similares, en las cubiertas de los edificios pertenecientes a este ámbito, excepto en el calificado como DLS-27.

#### ARTÍCULO 59. Condiciones estéticas

##### 1. TRATAMIENTO DE LAS FACHADAS

Las fachadas traseras de las edificaciones recayentes a Avenida Santos Patronos y Avenida Luis Suñer tendrán tratamiento de fachada exterior o principal, por lo que se cuidará la composición de sus huecos, el material de revestimiento, intentando que cualquier actuación que pueda tener incidencia sobre la correcta percepción y la dignidad en el aprecio de la escena urbana del conjunto, sea neutralizada. Los materiales de fachada permitidos serán enlucidos y revocos continuos, quedando expresamente prohibido los cerramientos de ladrillo cara vista, los aplacados pétreos o cerámicos.

Quedan prohibidos los cuerpos volados.

Los huecos serán de proporciones verticales y las carpinterías serán las exigibles en el recinto de conjunto histórico

Se prohíbe la colocación visible en fachada de instalaciones de aire acondicionado y antenas.

**ARTÍCULO 60. Actuaciones en fachadas traseras**

El ayuntamiento podrá realizar actuaciones conjuntas sobre varios edificios con el objeto de ofrecer un tratamiento adecuado a las fachadas traseras de las edificaciones con el objeto de mejorar la escena urbana. Con motivo de la solicitud de licencia para la rehabilitación o conservación de la fachada principal se exigirá la inclusión de la fachada trasera con la finalidad de implantar murales pictóricos que disminuyan el impacto visual.

**Sección 3ª Condiciones de Uso**

**ARTÍCULO 61. Uso dominante.**

Queda regulado por el PGOU vigente.

**ARTÍCULO 62. Usos compatibles.**

Queda regulado por el PGOU vigente.

**ARTÍCULO 63. Usos prohibidos.**

Queda regulado por el PGOU vigente.

**Sección 4ª Limitaciones a la publicidad exterior**

Se prohíbe la colocación de anuncios o publicidad exterior en cubierta o fachada en contacto visual con la Vila.

Expresamente se prohíbe:

- a) La fijación directa de carteles sobre edificios, muros, vallas y cercas, estén o no catalogadas.
- b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.
- c) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.



## **CAPITULO 05**

## **REGULACION DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS**

ARTÍCULO 64. Regulación de los edificios catalogados.

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

## CAPITULO 06

## AREAS DE ORDENANZA PARTICULARIZADA

ARTÍCULO 65. Identificación de los ámbitos de Intervención previstos por el Plan.

El Plan Especial delimita varios ámbitos de intervención indicados en el **Plano de Ordenación O-10**: Dichos ámbitos son áreas donde se indican los criterios específicos y particulares a las que tiene que someterse su desarrollo arquitectónico.

La gestión de dichos ámbitos de intervención se realiza mediante la definición de las unidades de ejecución descritas en el punto 3 de esta memoria.

- AI-1: Ámbito de Intervención: Equipamiento recuperación restos de Santa Maria
- AI-2: Ámbito de Intervención Recuperación ábsides Santa Caterina
- AI-3: Ámbito de Intervención Recuperación tramo de muralla recayente a plaza Concha Piquer – plaza Morera-calle Graner.
- AI-4: Ámbito de Intervención calle Rambla – Plaza Concha Piquer – Calle Santa Teresa
- AI-5: Ámbito de Intervención Urbanización Área Oeste de la Vila
- AI-6: Ámbito de Intervención de creación Paso de Ronda C/ Mayor De Santa María
- AI-7: Ámbito de Intervención Pública Equipamiento Cultural: Recuperación Casa Real y Muralla.
- AI-8: Ámbito de Intervención de creación Paso de Ronda C/ Santa Lucia.
- AI-9: Ámbito de Intervención Parque Arabia Saudi
- AI-10: Ámbito de Intervención de Recuperación Tramo Muralla, prolongación calle del Mur.

El proyecto de construcción deberá estar acompañado de documentación grafica mediante técnicas de modelización, creando imágenes y fotomontajes, que permitan analizar de forma anticipada el resultado de la intervención, con la finalidad de que esta sea acorde con lo previsto en el Plan Especial y su integración paisajística.

ARTÍCULO 66. Condiciones particulares del ámbito de intervención AI-1: **Equipamiento recuperación restos de Santa María**

La intervención de restauración y puesta en valor de los restos de esta edificación formarán parte del proyecto de nueva planta para el edificio destinado a dotación pública DLC-1 incluido en la UA1- Unidad de Actuación Pública Equipamiento Cultural Restos de Santa María. Idéntico criterio se seguirá para definir la volumetría edificatoria en el resto de la superficie afecta a esta Unidad de Ejecución, y concretamente deberán restaurarse y ponerse en valor los posibles restos de la Alcazaba árabe, lienzos y torreones de la muralla almohade. El proyecto de intervención para la obra de nueva planta, deberá tener en cuenta los condicionantes siguientes:

- Previo a su ejecución, se realizarán los estudios arqueológicos necesarios para la definición del alcance y magnitud de los valores patrimoniales de los restos de la Iglesia y los posibles restos de la Alcazaba árabe, así como la definición del área física afectada.
- La alineación de los edificios de nueva planta, así como su definición exacta, queda diferida o condicionada al resultado de los estudios arqueológicos realizados. Estas alineaciones preferentemente deberán contener la totalidad de los restos encontrados y mantener las trazas derivadas de la cartografía histórica que se aportan como datos en esta ficha, en el apartado de valoración pormenorizada.
- La puesta en valor de los restos debe suponer la incorporación del proyecto museístico necesario para documentar y hacer visibles, los restos de la Iglesia, de la Alcazaba, lienzos y torreones de la muralla almohade, o de los que pudieran descubrirse en las excavaciones, y que por medio de informe arqueológico, así se considere.
- La composición y el sistema estructural de la nueva edificación, no afectará a los restos patrimoniales anteriormente reseñados.

- En toda esta área se aconseja una altura de cornisa  $H_c=10,70$  m de la edificación correspondiente a un edificio de III plantas. No obstante en función de los restos arqueológicos que pudieran descubrirse y con el objetivo de ponerlos en valor mediante su incorporación a una edificación de uso específico, el diseño de la volumetría y de la ocupación en planta, se establece como libre.
- Se permite la realización de planta sótano y semisótano, debiendo de incorporar de forma obligatoria los restos arqueológicos cuyo reconocido valor lo requieran, mediante la sectorización independiente de la planta, separándola del resto y haciéndola visible y a la vez visitable, si fuera posible.
- Se permite en el interior la realización de plantas o altillos que las características del uso al que se destine la edificación requiera.
- La cubierta de las edificaciones será de diseño libre y tendrá tratamiento de fachada.
- En cuanto al lenguaje y características de las fachadas se considera que se deben tratar como un edificio singular, pudiéndose utilizar características propias de la edificación tradicional, o utilizar un lenguaje contemporáneo.
- Las instalaciones se albergarán en el interior, y si se colocan en la cubierta se tomarán las medidas oportunas para que no puedan ser visibles desde la vía o espacio público.
- Si las actuaciones a realizar resultan afectadas por el posible trazado de la muralla que recorre la parte oeste del ámbito de intervención, puede optarse por adosar la propuesta arquitectónica al intradós de la misma, o bien, separarse convenientemente de la muralla sin que esta resulte afectada. En cualquiera de las dos soluciones, la muralla debe de quedar exenta y las edificaciones deberán desarrollarse dentro del recinto delimitado por el intradós de la misma.

#### ARTICULO 67. Condiciones particulares del ámbito de Intervención AI-2: **Recuperación ábsides Santa Caterina**

Previa a cualquier intervención que se realice en el ámbito de la manzana en la que se sitúa la Iglesia de Santa Catalina, la Torre Campanario y las edificaciones adosadas a la Iglesia (M/16 parcelas 01, 02, 03, 04, 05 del PEP), deberán tenerse en cuenta los siguientes condicionantes:

- Se realizarán los estudios arqueológicos necesarios para la definición del alcance y magnitud de los valores patrimoniales de los restos góticos de la cabecera de la Iglesia.
- Se utilizarán los estudios ya realizados, así como deberán realizarse los estudios que se estimen necesarios, para el conocimiento de las características originales de la Iglesia de Santa Catalina y de la Torre Campanario, para así poder ejecutar las actuaciones tendentes a su restauración y la eliminación de los elementos impropios que contiene.

#### **CABECERA GÓTICA.**

Dada la importancia de los restos góticos de la iglesia primigenia, actualmente imbricados en el edificio barroco, las actuaciones que se realicen en el tramo de la iglesia de base gótica, y en concreto los trabajos de restauración de su cabecera Norte, constituida por el ábside y los absidiolos góticos, tenderán a su puesta en valor patrimonial y a su comprensión didáctica.

En este sentido, deberá hacerse entendible este espacio histórico, en el que todavía persisten, el ábside gótico principal con su ventana ojival, los tres arcos torales, de los cuales uno es visible desde el exterior, la primera hilada de sillares a la romana del absidiolo Este, con su impronta en altura grabada sobre el muro del ábside mayor, parte de las nervaduras de las cúpulas góticas utilizadas como relleno del hueco del arco toral visible, así como la materialidad de parte de la sillería del absidiolo, reutilizada en la construcción de los muros de la desaparecida Sacristía.

Para ello, y en aplicación de los criterios establecidos por el artc. 38 de la Ley 4/1988 de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, y mediante la justificación documental del proceso reestructivo, se deberán reconstruir los muros del absidiolo, la cúpula del ábside mayor, y la del absidiolo, mediante el empleo de los materiales primigenios reutilizados en este mismo espacio, usando técnicas tradicionales para suplir sus faltas.

Las fachadas de los cuatro edificios residenciales contiguos a los ábsides góticos, deberán mantenerse, autorizándose no obstante su reestructuración total (vaciado interior de los mismos), para crear un espacio libre de uso público en planta baja, que sirva de conexión entre los niveles de los siglos XIII y XXI, y haga al mismo tiempo visibles los ábsides en toda su verdadera magnitud.

### **TORRE CAMPANARIO**

El criterio de intervención en la torre campanario, buscará hacer comprensible la evolución de este espacio histórico, en el que todavía permanece, el volumen contenedor de la torre.

Para ello, de acuerdo con lo establecido en el artc. 38 de la Ley 4/1988 de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, y previa justificación documental del proceso reestructivo, deberán realizarse los trabajos de restauración y reconstrucción de sus elementos compositivos, mediante el uso de materiales originarios, supliendo sus faltas con técnicas de reconstrucción tradicionales.

La torre deberá quedar exenta y su conexión con el espacio libre circundante deberá realizarse de forma que por una parte, se relacionen los niveles de ocupación pertenecientes a los siglos XIII y XXI, y por otra, se haga visible la torre en toda su verdadera magnitud.

Para la consolidación de la torre, se propone buscar la restitución de sus elementos estructurales portantes, seriamente dañados por la demolición de las tres bóvedas de arista con nervaduras que poseía, eliminando, previa documentación, los elementos impropios que desvirtúan su significado arquitectónico, como son, la escalera de hormigón interior causante de su desventramiento, la cubierta de madera y el falso forjado del cuerpo de campanas que cercena la altura del último cuerpo de la torre.

Para la consolidación estructural, deberá emplearse una materialidad relacionada con la de la torre, sin desdeñar el uso de tecnología actual, pero de forma que no altere su significado. Para diafragmar la torre, se reconstruirán las tres bóvedas de arista ubicadas en el primer, en el tercer nivel de piso y en la cubierta. Asimismo se repondrá el forjado de madera del segundo nivel haciéndolo solidario con los muros, completando así los cuatro niveles de atado interior de la torre. Finalmente, el cuerpo de la espadaña deberá reestructurarse para que sea solidario con el cuerpo de la última bóveda, recuperando así el funcionamiento de las campanas principales, el acceso a los dos balcones y la recomposición del desaparecido reloj. Ciego de la espadaña.

### **ARTICULO 68. Condiciones particulares del ámbito de intervención AI-3: Recuperación tramo de muralla C/ Ronda de Algemesi-Plaça de la Morera.**

Se delimita el presente ámbito de intervención con el objeto de establecer las condiciones particulares a las que deben someterse las parcelas **M6/06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 y 13**, recayentes a la calle Ronda Algemesí, Plaça de la Morera y calle Graner, tras la aparición de un lienzo de muralla junto al torreón, al demoler unas edificaciones en mal estado.

En esta U.E. se trata de establecer los parámetros que han de reunir las edificaciones pertenecientes a los particulares, incluidas en el ámbito grafiado, por la afección directa que presentan sobre el lienzo de muralla conservada en alzado y que conforma el perfil característico de la Vila, hoy prácticamente desaparecido en su fachada Norte.

Asimismo, para recomponer parcialmente la trama urbana alterada como consecuencia de la apertura de una nueva calle, entre la plaza de la Morera y la calle Ronda de Algemesí, cuyo excesivo ancho desvirtuó la lectura de estos espacios, se propone el estrechamiento de la conexión, para recuperar la lectura de la plaza.

- Las alineaciones tanto exteriores como interiores serán las establecidas en **Plano de Ordenación O-04: Ordenación Urbanística**. En dichos planos se regula la profundidad del cuerpo edificado como la dimensión del patio que debe quedar en la parte posterior de la parcela.

- La altura de la edificación recayente a la Calle Graner queda establecida en el **Plano de Ordenación O-09: ORDENANZA GRAFICA**, y es de 3 plantas.

- La altura de la edificación recayente a la muralla queda establecida en el **Plano de Ordenación O-09: ORDENANZA GRAFICA**. Este cuerpo de edificación recayente al lienzo de la muralla, dispondrá de una cubierta inclinada con vertiente hacia este espacio.

El presente Plan Especial propone para este ámbito, que queda delimitado gráficamente en el **Plano de Ordenación O-10: DELIMITACION UNIDADES DE ACTUACION**, lo siguiente:

-Liberar de edificación el tramo de las parcelas ubicadas a extramuros y recayentes a la calle Ronda de Algemesí, creando un espacio libre de uso público, que permita la visualización de la Muralla y su conexión con el torreón, mediante vaciado parcial de los actuales rellenos, con el objeto de devolver el protagonismo al lienzo de la muralla enterrado. Este vaciado afecta a las parcelas M6/11, 12, 13 y parte de la 10.

-Las condiciones para la urbanización de este espacio libre serán las generales de urbanización desarrolladas en el Capítulo 8, con las siguientes particularidades:

- No se permite la plantación de arbustos o árboles, elementos de iluminación con báculo largo o mobiliario urbano que impidan la visión de la muralla.
- Se recomienda la iluminación cenital mediante luminarias empotradas en el pavimento de la acera.
- Como anteriormente se ha expuesto, la solución de la urbanización deberá tender a devolver en la medida de lo posible el protagonismo al lienzo de la muralla enterrado, mediante la creación de un foso de acceso limitado.

-Las parcelas M06/, 07, 08, 09, parte de la 10, y los terrenos procedentes de la actual vía pública (prolongación plaza de la Morera), serán edificables en las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas, con las siguientes salvedades y/o condiciones:

- Será edificable la totalidad de la parcela, con los parámetros regulados en edificación de nueva planta que de ello se derivan.
- Dada la escasa profundidad de las edificaciones unifamiliares recayentes a la muralla, la cota o línea de referencia a partir de donde se realizará la medición de la altura de cornisa para las edificaciones, será la resultante de la aplicación de las ordenanzas a la cota de rasante actual de la calle Graner.
- Se creará un vial de 1,50 metros de anchura, medidos desde el intradós del lienzo de la muralla, con el objeto de crear una zona de acceso peatonal restringido, coincidente con el antiguo paso de ronda de la muralla.
- La fachada trasera recayente sobre la muralla, tendrá las mismas características que si de fachada a calle se tratase y cumplirá los mismos requisitos que los exigibles a la fachada principal. Será plana, quedando prohibido cualquier tipo de vuelo, con excepción del alero de la cubierta. En la composición se seguirá un criterio de neutralidad.

- El proyecto de urbanización de esta U.A., deberá contemplar la restauración del tramo de muralla, incluido el adarve, si existiera. El lienzo interior de la muralla, una vez restaurado y puesto en valor, deberá quedar visto desde el paso peatonal restringido.
- Uso exclusivo: Residencial Unifamiliar

-Esta intervención se encuentra incluida en el entorno de protección del BIC Muralla, por lo que deberá ser autorizada por la Conselleria de Cultura Educación y Ciencia, previamente a la concesión de la Licencia municipal. Todas las intervenciones requerirán, para su trámite autorizador, la definición precisa de su alcance, con la documentación técnica que por su especificidad les corresponda y con la ubicación parcelaria y el apoyo fotográfico que permita constatar la situación de partida y su trascendencia patrimonial.

#### ARTICULO 69. Condiciones particulares del ámbito de intervención AI-4: **Calle Rambla-Plaza Concha Piquer- Calle Santa Teresa.**

Se delimita esta unidad de actuación con el objeto de establecer las condiciones particulares a las que deben someterse las parcelas **M23/01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 y 14**, recayentes a la calle Santa Teresa, plaza de la Rambla y calle de la Rambla, con el doble objetivo de definir las actuaciones a realizar en el lienzo de la muralla y puerta de acceso descubierta en las recientes excavaciones arqueológicas.

La acción edificatoria para esta Unidad de Actuación, deberá realizarse mediante un único proyecto que acoja en su interior y ponga en valor, todo el lienzo y la portada de la muralla recientemente descubierta. Para ello, se creará un espacio polivalente compuesto de planta sótano y planta baja, siendo la visibilidad de la muralla su eje vertebrador, mediante la creación de un hueco en planta baja de al menos seis metros de ancho, en toda la longitud de la muralla y centrado respecto del plano vertical que discurre por el eje longitudinal de la muralla, para la comunicación visual de las planta baja y sótano. Sobre este hueco de unos 390 m<sup>2</sup> se podrán ubicar pasillos resueltos con materialidad liviana y transparente, para la comunicación de los espacios situados a ambas partes del hueco. Estos pasillos no podrán ocupar más del 15% de la superficie del hueco.

La planta primera, podrá total o parcialmente, incorporarse a este uso polivalente, debiendo para ello formar una unidad espacial con la planta baja y sótano.

Previa a la construcción de la edificación, deberá restaurarse todo el lienzo de la muralla, reponiendo en su lugar los trozos de muralla caídos en el solar.

Al no poder materializarse la reserva de aparcamiento obligatoria exigible a esta actuación, en la primera planta sótano, y de acuerdo con lo establecido en el artc. 31 del presente P.E. (Condiciones de los aparcamientos), dicha reserva podrá sustituirse mediante el pago del canon sustitutorio definido en la ordenanza municipal reguladora de las reservas obligatorias y canon de aparcamiento, o mediante la vinculación registral de plazas de aparcamiento existentes en un radio máximo de 300 m.

#### ARTICULO 70. Condiciones particulares del ámbito de intervención **AI-5: Urbanización área oeste de La Vila**

La zona del Centro Histórico "La Vila" es un espacio peatonal y por tanto en el diseño de los espacios públicos, deberá de primar el tránsito de peatones sobre el tránsito de vehículos, limitando el acceso de estos últimos a los de los residentes con reserva de aparcamiento en la zona, carga y descarga y servicios de cualquier tipo. Como norma general se prohíbe el estacionamiento y aparcamiento de vehículos en todo el espacio público.

La sección de viario será tal que elimine los bordillos, estableciendo dos planos que viertan aguas sobre una rigola e imbornales centrales.

El pavimento será de piedra natural con alta resistencia a la abrasión, con la cara visible abujardada o no pulida. La sección mínima de la piedra será de 10 cm. para conseguir una durabilidad garantizada y la tonalidad será clara. El pavimento deberá colocarse sobre una base de hormigón armado con malla electrosoldada y sobre capa de balastro. Los adoquines deberán de sellarse con arena.

Se deberán de prever al menos las instalaciones de agua, electricidad, alumbrado publico, telefonía, gas y fibra óptica, prohibiéndose expresamente la colocación de cualquier tipo de cableado adosado o empotrado en las fachadas de los edificios, con la excepción de los montantes verticales de suministro eléctrico de farolas de alumbrado público.

La urbanización de las calles deberá de contemplar al menos las acometidas de las instalaciones de electricidad, alumbrado publico, telefonía, gas y fibra óptica a cada parcela, esté o no construida, al fin de evitar levantamientos posteriores del pavimento. Por otro lado, los registros previstos, además de las dimensiones reglamentarias, han de ser de material resistente al paso de peatones y la circulación de vehículos, serán de hierro fundido, o con diseño específico que permita adaptar a la misma, placas de piedra del pavimento de la calle. Expresamente se prohíben los registros de PVC, tanto en pavimentos como en las fachadas de los edificios.

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

En las reformas de las calles y de las plazas se ha de primar la plantación de árboles de especies de hoja caduca y copa suficiente por la versatilidad urbana estacional que crean. Deben ser árboles que presenten una envergadura adecuada a la escala del viario donde sean plantados, se evitará que tengan una función estrictamente ornamental o que tapen la visión de los monumentos principales. Se primará la creación de zonas ajardinadas para aumentar las superficies permeables, tan convenientes para contribuir a la mejora del microclima de la zona. A lo largo de los itinerarios de los peatones, o en las placetas o calles más anchas, se situarán pequeñas áreas de descanso, con árboles y bancos. En algunas calles, atendiendo a su anchura, se ha de disponer la fila de árboles en solo un lado, en la que por la orientación solar convenga.

El mobiliario urbano público (papeleras, bancos, kioscos, etc.), deberá ser acorde con un diseño uniforme adoptado para la zona, será de materiales nobles preferentemente el hierro fundido y la madera, prohibiéndose los plásticos o materiales de imitación. Su ubicación no entorpecerá el libre paso de los peatones.

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.

Se prohíbe la instalación en los espacios públicos, de jaimas, toldos, marquesinas o cualquier elemento, que pretenda cerrar el espacio público para vincularlo a locales comerciales. Únicamente se permitirá la ocupación particular del espacio público, mediante sillas y mesas, que deberán ser retiradas de la vía pública, en horario de cierre del local al que estén vinculadas.

#### **ARTICULO 71. Condiciones particulares del ámbito de Intervención AI-6 creación Paso de Ronda C/ Mayor De Santa María.**

Se delimita el presente ámbito de intervención con el objeto de establecer las condiciones particulares a las que deben someterse las parcelas **M1/ 01, 02, 03, 04 05, 06, 07, 08, 09 y 10** recayentes a las calles Mayor de Santa María y muralla.

En esta área se trata de establecer los parámetros que han de reunir las edificaciones pertenecientes a los particulares y las edificaciones que se realizarán en los solares obtenidos como consecuencia de la nueva ordenación propuesta, tras la supresión del Cuartel de la Guardia Civil, incluidas en el ámbito grafiado, por la afección directa que presentan sobre el mayor lienzo de muralla conservada en alzado y que conforma el perfil característico de la Vila.

El presente Plan Especial propone para este ámbito, que queda delimitado gráficamente en el **Plano de Ordenación O-10: DELIMITACION Ámbitos de Intervención**, lo siguiente:

-Se separan las edificaciones de la muralla y se crea un vial de 3 metros de anchura, medidos desde el intrados del lienzo de la muralla, con el objeto de crear una zona de paseo peatonal restringido, coincidente con el antiguo paso de ronda de la muralla.

-Las condiciones para la urbanización de este vial/espacio libre, serán las generales de urbanización desarrolladas en el Capítulo 8, con las siguientes particularidades:

- No se permite la plantación de arbustos o árboles, elementos de iluminación con báculo largo o mobiliario urbano.
- Se recomienda la iluminación cenital mediante luminarias empotradas en el pavimento.
- La solución de pavimentación será homogénea, creando un único plano.

-Las alineaciones tanto exteriores como interiores serán las establecidas en **Plano de Ordenación O-04: Ordenación Urbanística**. En dichos planos se regula la profundidad del cuerpo edificado como la dimensión del patio que debe quedar en la parte posterior de la parcela.

-La altura de la edificación queda establecida en el **Plano de Ordenación O-09: ORDENANZA GRAFICA**, y es de 3 plantas.

-Dada la escasa profundidad de las edificaciones unifamiliares recayentes al alzado de la muralla, la cota o línea de referencia a partir de donde se realizará la medición de la altura de cornisa para las edificaciones, será la resultante de la aplicación de las ordenanzas con respecto a la cota de rasante actual de la calle Mayor Santa Maria.

-La fachada trasera recayente al patio tendrá las mismas características que si de fachada a calle se tratase y cumplirá los mismos requisitos que los exigibles a la fachada principal.

-La cubierta será inclinada a dos aguas, con las características del articulado general.

-El cerramiento del patio recayente a la nueva calle del paso de ronda, será uniforme en todas las viviendas con la altura que aparece grafiada en el plano de alzado. Será macizo y los huecos que aparezcan en dicho cerramiento se compondrán de manera ordenada en todo el frente, con las dimensiones y materiales exigibles según la ordenanza general. Se permite un solo hueco de acceso por parcela.

-Uso exclusivo: Vivienda Unifamiliar.

-El ámbito esta afectado por la muralla, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, cualquier intervención que pretenda abordarse en el entorno de protección del monumento, requerirá de la previa autorización de la Conselleria competente en materia de Cultura

**ARTICULO 72. Condiciones particulares del ámbito de Intervención AI-7: Equipamiento Cultural: Recuperación Casa Real y Muralla**



Se delimita el presente ámbito de intervención con el objeto de establecer las condiciones particulares a las que deben someterse las parcelas **M5/06, 07, 08, 09, 10, 11 y 12**, recayentes a la calle Mayor de Santa María y colindantes con el lienzo sur de la muralla.

El presente Plan Especial propone para este ámbito, que queda delimitado gráficamente en el **Plano de Ordenación O-10: Ámbitos de Intervención**, lo siguiente:

- Una actuación pública edificatoria que recupere y ponga en valor los restos de la Casa Real y de la muralla en una intervención conjunta sobre los actuales solares.

- Uso: Dotacional Cultural compatible con la recuperación de los restos arqueológicos de la Casa Real.

- Alineaciones: las grafiadas en el **Plano de Ordenación O-04: Ordenación Urbanística**, siendo en la Calle Mayor Santa María la de las edificaciones existentes, con la particularidad de recuperar la antigua alineación de los muros de la Casa Real, que antiguamente invadían parcialmente esta calle según se muestra en la impronta marcada actualmente en la acera. La alineación posterior estará definida por el intradós del lienzo de la Muralla, dejando el adarbe de la misma exento.

El proyecto de intervención deberá tener en cuenta los condicionantes siguientes:

- La actuación edificatoria deberá incluir los restos de la Casa Real, limitará con el intradós del lienzo interior de la muralla y preverá un acceso en el final del paso de ronda correspondiente a este tramo.
- Con finalidad didáctica, y al objeto de hacer comprensible este espacio histórico en el que todavía perdura parte de la estructura muraria de la antigua torre defensiva, en la que según la tradición falleció el Rey Jaume I, y previa justificación documental del proceso reconstructivo, se deberán reconstruir las partes de los muros actualmente demolidos hasta la altura mayor de los lienzos que todavía se mantienen, mediante la utilización de técnicas de muro tapial y el empleo de materiales originarios. Todo ello de acuerdo con lo establecido en el artc. 38 de la Ley 4/1988 de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.
- Se limita la altura de cornisa de la edificación a Hc=10,70 m correspondiente a un edificio de tres plantas. No obstante se permite resolver el edificio con dos plantas.
- De la volumetría del conjunto de hasta tres plantas, deberá destacar el volumen de los restos del antiguo torreón denominado "Casa Real", mediante el recrecido de los muros tapiales hasta la altura, que mediante el estudio del grosor de los mismos y el análisis de edificaciones contemporáneas de este tipo, pueda justificarse. Este recrecido por encima de la actual altura máxima de los muros tapial, podrá realizarse con materialidad contemporánea, o mediante el empleo de materiales originarios, con la condición de hacer comprensible este recrecido.
- El edificio de nueva planta se adosará al torreón real de tal forma, que quede estructural y espacialmente, exento dentro del edificio, e incorporará en su interior, la cara interior del lienzo de la muralla, para proceder a su restauración y puesta en valor.
- El sistema estructural de la nueva edificación se mantendrá independiente del sistema murario, prohibiéndose adosar o fijar a las caras del torreón o a la cara interior del lienzo de la muralla, elementos de distribución interior.
- Se aconseja reflejar y evidenciar el paso de ronda en el interior de la edificación, integrándolo en la propuesta arquitectónica que se realice, manteniendo la comunicación y continuidad con el resto del paso de ronda del exterior del edificio.

- La cubierta de la nueva edificación preferentemente será plana. En caso de contener instalaciones deberá realizarse con antepecho o elementos de similares características, que evite la percepción de dichos elementos desde espacios de la vía pública. La cubierta recibirá tratamiento de fachada.
- Se prohíbe la creación de planta sótano salvo cuando sea necesaria para el reconocimiento y puesta en valor de los restos protegidos incluidos en la actuación.
- En cuanto al lenguaje y características del edificio, se considera que respecto de la tipología, configuración volumétrica, composición de fachadas y cubierta, se deberán de tratar como un edificio singular resuelto con arquitectura liviana, y ajeno a las características propias de la edificación residencial tradicional. Se permite la utilización de lenguaje contemporáneo y no se permite la realización de balcones en las fachadas recayentes a la muralla.
- El proyecto de visita y reconocimiento de esta zona de muralla estaría incluido en el proyecto museístico del conjunto del recinto de la Cinta Muraria.
- Por encontrarse en ámbito de BIC, el proyecto de actuación edificatoria deberá ser autorizado por la Consellería competente en materia de Cultura.

Usos permitidos. Serán todos aquellos que sean compatibles con la puesta en valor y disfrute del Bien y contribuyan a la consecución de dichos fines, y dadas las especiales características de este espacio histórico, se aconseja la ubicación de una instalación museística, principalmente relacionada con la figura del rey Jaume I y su época.

***Intervenciones en el subsuelo del inmueble. Para salvaguarda del patrimonio arqueológico resultará de aplicación el régimen tutelar establecido en el artículo 62 de la L 4/98 del PCV.***

#### **ARTICULO 73. Condiciones particulares del Ámbito de Intervención AI-8: Creación Paso de Ronda C/ Santa Lucia.**

Se delimita el presente ámbito de intervención con el objeto de establecer las condiciones particulares a las que deben someterse las parcelas **M5/13,15 ,16 ,17 y 31** recayentes a las calles Santa Lucía o a la muralla.

En esta área se trata de establecer los parámetros que han de reunir las edificaciones pertenecientes a los particulares, incluidas en el ámbito grafiado, por la afección directa que presentan sobre el mayor lienzo de muralla conservada en alzado y que conforma el perfil característico de la Vila.

El presente Plan Especial propone para este ámbito, que queda delimitado gráficamente en el **Plano de Ordenación O-10: DELIMITACION Ámbitos de Intervención**, lo siguiente:

- Se separan las edificaciones de la muralla y se crea un vial de 2 metros de anchura, medidos desde el intradós del lienzo de la muralla, con el objeto de crear una zona de paseo peatonal restringido, coincidente con el antiguo paso de ronda de la muralla.
- Las condiciones para la urbanización de este vial/espacio libre, serán las generales de urbanización desarrolladas en el Capítulo 8, con las siguientes particularidades:
  - 
  - No se permite la plantación de arbustos o árboles, elementos de iluminación con báculo largo o mobiliario urbano.
  - Se recomienda la iluminación cenital mediante luminarias empotradas en el pavimento.

- La solución de pavimentación será homogénea, creando un único plano.
- Las alineaciones tanto exteriores como interiores serán las establecidas en **Plano de Ordenación O-04: Ordenación Urbanística**. En dichos planos se regula la profundidad del cuerpo edificado como la dimensión del patio que debe quedar en la parte posterior de la parcela.
- La altura de la edificación recayente a la Calle Santa Lucía queda establecida en el **Plano de Ordenación O-09: ORDENANZA GRAFICA**, y es de 3 plantas.
- La altura de la edificación recayente a la muralla queda establecida en el **Plano de Ordenación O-09: ORDENANZA GRAFICA**, y es de 3 plantas. Este cuerpo de edificación recayente al lienzo de la muralla, dispondrá de una cubierta con vertiente hacia este espacio.
- En los edificios catalogados los parámetros específicos de intervención quedan concretados en la ficha pormenorizada.
- Dada la escasa profundidad de las edificaciones unifamiliares recayentes al alzado de la muralla, la cota o línea de referencia a partir de donde se realizará la medición de la altura de cornisa para las edificaciones, será la resultante de la aplicación de las ordenanzas a la cota de la rasante actual de las calles Santa Lucía, Travesía de Santa Lucía y Saludador.
- La fachada a Calle Santa Lucía deberá responder a la escala y a las condiciones ambientales de la calle, siguiendo los parámetros descritos en las presentes ordenanzas.
- La fachada a la Muralla será plana, quedando prohibido cualquier tipo de vuelo, con excepción del alero de la cubierta. En la composición se seguirá un criterio de neutralidad.
- Uso exclusivo: Vivienda Unifamiliar
- El ámbito está afectado por la muralla, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, cualquier intervención que pretenda abordarse en el entorno de protección del monumento, requerirá de la previa autorización de la Conselleria competente en materia de Cultura.

#### ARTICULO 74. Condiciones particulares del ámbito de Intervención AI-9: **Parque de las Murallas**

-Las condiciones para la urbanización de este espacio libre serán las generales de urbanización desarrolladas en el Capítulo 8, con las siguientes particularidades:

- No se permite la plantación de árboles, elementos de iluminación con báculo largo o mobiliario urbano, que impidan la visión de la muralla.
- Se deberán retirar todos los árboles y arbustos actualmente adosados a la muralla, así como deberá realizarse un esponjamiento en el actual palmeral, con el objeto de hacer visible el lienzo murario desde la acera de la avenida Luis Suñer.
- Se recomienda la iluminación cenital del lienzo de la muralla, mediante luminarias empotradas en
- los pavimentos del parque. El resto del espacio público se iluminará con luminarias bajas, para crear una zona de iluminación menos intensa que la de la muralla.

El pavimento del parque se resolverá con tierras batidas apisonadas, con la finalidad de hacer permeable este tramo del antiguo meandro del río Xuquer.

#### ARTICULO 75. Condiciones particulares del ámbito de Intervención **AI-10** **Ámbito de Intervención de Recuperación Tramo Muralla, prolongación calle del Mur.**

Se delimita el presente ámbito de intervención con el objeto de establecer las condiciones particulares a las que deben someterse las parcelas **M10/19, 20 y 21**, recayentes a las calles Santa Caterina y Albornoz, entre las calles Travesía del Saludador y del Mur tras la aparición de unos restos importantes de muralla, al realizar la excavación arqueológica en uno de los solares.

El vigente PGOU ya preveía la apertura de un tramo de vial en la manzana M10, entre las calles Santa Caterina y Albornoz, uniendo la Travesía del Saludador y la calle del Mur.

El presente Plan Especial propone para este ámbito, que queda delimitado gráficamente en el **Plano de Ordenación O-10: DELIMITACION Ámbitos de Intervención**, lo siguiente:

-Se proyecta un espacio libre cuya anchura, vendrá delimitada por la alineación trasera del edificio recayente a la Avenida Luis Suñer, y la alineación resultante de la equidistancia a 3 m. contados a partir del intradós de la muralla.

-Actuación pública de recuperación y puesta en valor de la muralla en una intervención conjunta sobre el espacio público, con el fin de devolverle su protagonismo.

-Parámetros a seguir en este ámbito:

- Se realizará una intervención arqueológica que aporte datos sobre la muralla, estado en el que se encuentra, cota a la que se encuentra, etc., que permita acometer con rigor la actuación en el espacio público.
- Se realizará proyecto conjunto de restauración y puesta en valor de la muralla y/u otros restos de interés, junto con el proyecto de urbanización del ámbito.
- Las condiciones para la urbanización de este espacio libre serán las generales de urbanización desarrolladas en el Capítulo 8.
- Con la finalidad de hacer visible el adarbe y la parte superior del lienzo de la muralla, en este espacio se deberán vaciar los actuales rellenos de tierras. A extramuros se rebajará la cota actual en al menos 2 m., conectándose con el nivel actual de las calles adyacentes, mediante escaleras y rampas, y a intramuros se formalizará un espacio peatonal de ancho 3 m. para recrear el antiguo paso de Ronda, situándose su cota, al menos 0,5 m por debajo del nivel del adarbe de la muralla.

-Se deberá colmatar la manzana M/10, con edificación que solucione el testero. Para la solución de remate de la manzana M10 se permitirá:

- Se podrán edificar de forma conjunta las dos parcelas resultantes tras la creación del espacio público, o independientemente, aunque no cumplan con la fachada mínima, si son capaces de resolverse en ellas una unidad residencial.
- Excepcionalmente, se podrían agregar a las parcelas colindantes. Es decir, el resto de parcela procedente de la 21, se podría agregar a la parcela 22, y el resto de parcela procedente de la 19, se podría agregar a la parcela 18.
- En ambos casos, la solución de fachada recayente a este espacio libre, será solución de testero, en cualquiera de los casos establecidos en la ordenanza general, recayendo el cuerpo principal de la edificación a las calles Santa Caterina y Albornoz.

-Esta intervención se encuentra incluida en el entorno de protección del BIC Muralla, por lo que deberá ser autorizada por la Conselleria de Cultura Educación y Ciencia, previamente a la concesión de Licencia municipal. Todas las intervenciones requerirán, para su trámite autorizador, la definición precisa de su alcance, con la documentación técnica que por su especificidad les corresponda y con la ubicación parcelaria y el apoyo fotográfico que permita constatar la situación de partida y su trascendencia patrimonial.



## CAPITULO 07

## ZONAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA

ARTÍCULO 76. 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.

ARTÍCULO 77. Zonas de protección arqueológica en el ámbito de la Vila.

Todo el ámbito del conjunto histórico se considera **zona de protección arqueológica** a los efectos de la Ley de 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 (Conselleria 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:

1/ 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.

2/ 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 de la Vila son las que se indican gráficamente en el plano O-08:

- APA-1. Abarca el área que afecta a las parcelas por donde, según planos históricos, podría situarse el trazado de la antigua muralla de la Vila.
- APA-2. Comprende la zona de estudio con menos indicios de elementos arqueológicos o históricos identificados.
- APA-E. Área que, por los indicios extraídos según estudios realizados sobre el desarrollo histórico de la trama urbana de la Vila, hace intuir la presencia de elementos de especial interés.

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, éste 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, está obligado a comunicarlo a la autoridad competente (Conselleria 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.

## **CAPITULO 08**

## **ORDENANZAS DE URBANIZACION**

### **ARTÍCULO 78. Objeto y aplicación.**

Las Ordenanzas de Urbanización tienen por objeto establecer los criterios, materiales y condiciones que deben reunir y contemplar los Proyectos de Urbanización y las obras de esta naturaleza que puedan ser emprendidas en el ámbito del Plan Especial.

La Vila es un espacio peatonal y por tanto en el diseño de los espacios públicos, deberá de primar el tránsito de peatones sobre el tránsito de vehículos, limitando el acceso de estos últimos a los de los residentes con reserva de aparcamiento en la zona, carga y descarga y servicios de cualquier tipo. Como norma general se prohíbe el estacionamiento y aparcamiento de vehículos en todo el espacio publico.

A los efectos de limitar el libre transito de vehículos por el Centro Histórico, cuyo origen y destino sea ajeno al mismo, el presente Plan Especial ha previsto la circulación vehicular en forma de bucles (Plano O-06), con la finalidad de que cualquier vehiculo que acceda a esta área, tenga la salida muy próxima a su entrada, haciendo de esta forma inviable la utilización de este espacio histórico, como un mero atajo entre avenidas.

### **ARTÍCULO 79. Características del Viario.**

La sección de viario será tal que elimine los bordillos, estableciendo dos planos que viertan aguas sobre una rigola e imbornales centrales.

El pavimento será de piedra natural con alta resistencia a la abrasión, con la cara visible abujardada o no pulida, a efectos antideslizantes. La sección mínima de la piedra será de 10 cm. para conseguir una durabilidad garantizada y la tonalidad será clara. El pavimento deberá colocarse sobre una base de hormigón armado con malla electrosoldada y sobre capa de balastro. Los adoquines deberán de sellarse con arena.

### **ARTÍCULO 80. Infraestructuras Urbanas.**

Se deberán de prever al menos las instalaciones de agua, electricidad, alumbrado publico, telefonía, gas y fibra óptica, prohibiéndose expresamente la colocación de cualquier tipo de cableado adosado o empotrado en las fachadas de los edificios, con la excepción de los montantes verticales de suministro eléctrico de farolas de alumbrado público, que deberán protegerse mediante tubo metálico con acabado cromado o pintado y anclado a la fachada.

La urbanización de las calles peatonales, deberán de contemplar al menos las acometidas de las instalaciones de electricidad, alumbrado publico, telefonía, gas y fibra óptica a cada parcela, esté o no construida, a fin de evitar levantamientos posteriores del pavimento. Por otro lado, los registros previstos, además de las dimensiones reglamentarias, han de ser de material resistente al paso de peatones y a la circulación de vehículos. Serán de hierro fundido, o con diseño específico a base de perfilera metálica que permita adaptar a la misma, placas de piedra del mismo tipo del pavimento de la calle. Expresamente se prohíben los registros de PVC, tanto en pavimentos como en las fachadas de los edificios.

### **ARTÍCULO 81. Red de saneamiento.**

La nueva red de saneamiento que se proyecte en el ámbito de La Vila será de tipo separativo, con canalizaciones independientes para las aguas residuales y para las pluviales. Se proponen canalizaciones con tubería de PVC, con diámetros entre 200 y 250 mm. Todas las acometidas domiciliarias y las de imbornales, se conectarán a la red a través de pozos de



registro.

Se considera fundamental asegurar la inexistencia de filtraciones, mediante el uso materiales adecuados y una buena ejecución, para evitar afecciones negativas al subsuelo.

#### ARTÍCULO 82. Abastecimiento de agua.

La red de abastecimiento de agua será de tipo mallado para mayor reparto de la presión, libertad en la circulación del agua, y mayor seguridad en la distribución en casos de averías, creando sectores mediante llaves de paso, de manera que se pueda dejar fuera de servicio un tramo cualquiera sin que el resto se vea afectado.

Los registros para llaves de paso y contadores en cada una de las acometidas de viviendas se empotrarán en el pavimento.

Se situarán en lugares adecuados fuentes bebedero y ornamentales.

#### ARTÍCULO 83. Red de hidrantes y de riego.

En los proyectos de reurbanización de la Vila, se incluirá la ejecución de una red de riego en el mismo diedro del canal de servicio de la red de alta presión, pero independiente de ella. Esta red de riego contará con bocas de riego y baldeo dispuestas a una distancia efectiva, menor o igual de 30 metros.

Dada la falta de accesibilidad de los camiones de bomberos, a muchas calles del ámbito de la Vila, el sistema de protección contra incendios, dispondrá de una red de hidrantes conectada directamente a la red arterial de abastecimiento de agua, con bocas de incendio situadas de modo y manera que garanticen una correcta cobertura del área a proteger.

#### ARTÍCULO 84. Red de suministro de energía eléctrica.

La actual red de Baja Tensión aérea grapeada en fachadas, deberá ser sustituida por una red de suministro enterrada.

La derivación desde esta red de Baja Tensión hasta los puntos de entrega de energía de cada abonado se realizará mediante arquetas estancas que pueden servir hasta a 4 abonados, dos a cada lado de la calle. Los equipos de medida se ubicarán en el interior de las viviendas de manera que se elimine su alojamiento en hornacinas en fachada.

#### ARTÍCULO 85. Red de alumbrado público.

La red de alumbrado público discurrirá en canalización corrida enterrada paralela a la red de suministro eléctrico. El paso de la línea enterrada al exterior se producirá mediante conducción a pared, registro, gotero de fundición o protección bajo tubo de acero hasta el brazo de la luminaria sujeto a las fachadas de los edificios.

Las luminarias serán preferentemente de brazo mural. El brazo soporte o repisa será de fundición de hierro o aluminio, o de perfilería de acero, con un vuelo no inferior a un metro. En el caso de disponerse faroles sobre postes, estos serán de fundición de hierro o de aluminio de 4 metros de altura mínima. Estos elementos deberán ser normalizados para todo el ámbito no obstante en tanto en cuanto se adopte el modelo normalizado se estará a lo propuesto en las fichas de urbanización

La distribución de los puntos de luz se establecerá con carácter regular, compatible con la disposición tanto de los huecos de fachada, como del arbolado existente. El nivel de iluminación en las calles y plazas deberá tener una intensidad no inferior a 15 lux y una uniformidad (relación entre mínimo y máximo) no superior a 0,3.

Se dispondrá de alumbrado monumental mediante proyectores dispuestos sobre los tejados, en postes colocados a tal efecto, y/o empotrados en el pavimento con cristales protectores de

alta seguridad, que realcen los edificios y arquitecturas más relevantes de la Vila.

#### ARTÍCULO 86. Red de telefonía.

La red actual es aérea y dado el negativo impacto estético que representa, se sustituirá por una red enterrada en carril independiente igual que las previstas para suministro eléctrico y alumbrado público. Se preverán las posibles ampliaciones de la red existente, así como la instalación por este carril de servicio de otras redes de distribución futuras. Las acometidas domiciliarias de cada abonado serán también subterráneas hasta enlazar con la instalación interior.

#### ARTÍCULO 87. Captación de ondas de radio/televisión.

Para la eliminación del bosque de antenas de televisión individuales existentes se proponen varias alternativas:

1. Instalación de antenas colectivas por manzanas en el ámbito de la Vila, conectadas con cables por los tejados de los edificios, de cuyo mantenimiento sería responsable el conjunto de vecinos a quien se da servicio o el Ayuntamiento que lo podría repercutir posteriormente a los usuarios.
2. Instalación de una antena de captación con sus amplificadores correspondientes para toda la Villa, distribuyendo la señal posteriormente por cableado a tal efecto en los carriles de servicio enterrados disponibles y con acometidas domiciliarias igualmente enterradas, una vez ejecutadas las obras de reurbanización.
3. Instalación de un repetidor de señal que la amplifique hasta tal nivel en el ámbito de la Vila, que permita su recepción mediante antenas interiores a las viviendas.

#### ARTÍCULO 88. Registros.

Los registros de las canalizaciones descritas en los artículos anteriores se dispondrán con la debida atención a su buena concertación con los pavimentos y a la regularidad geométrica de sus alineaciones, de manera que contribuyan eficazmente a la recualificación ambiental. Las tapas y cierres de registro en el plano horizontal serán de fundición perlítica o austenítica.

#### ARTÍCULO 89. Vegetación.

En las reformas de las calles y de las plazas se ha de primar la plantación de árboles de especies de hoja caduca y copa suficiente por la versatilidad urbana estacional que crean. Deben ser árboles que presenten una envergadura adecuada a la escala del viario donde sean plantados, se evitará que tengan una función estrictamente ornamental o que tapen la visión de los monumentos principales. Se primará la creación de zonas ajardinadas para aumentar las superficies permeables tan convenientes para contribuir a la mejora del microclima de la zona. A lo largo de los itinerarios de los peatones, o en las placetas o calles más anchas, se situarán pequeñas áreas de descanso, con árboles y bancos. En algunas calles, atendiendo a su anchura, se ha de disponer la fila de árboles en solo un lado, en la que por la orientación solar convenga.

Se admite la utilización de plantaciones vegetales en jardineras, maceteros o terreras de cerámica, gres, piedra natural o fundición. En todo caso, estos elementos serán acordes con el mobiliario urbano escogido.

#### ARTÍCULO 90. 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.

Se prohíbe la instalación en los espacios públicos, de jaimas, toldos, marquesinas o cualquier elemento, que pretenda cerrar el viario, con la finalidad de vincularlo a los locales comerciales. Únicamente se permitirá la ocupación particular del espacio público, mediante sillas y mesas, que deberán ser retiradas de la vía pública, en horario de cierre del local al que estén vinculadas.

Se propone la elaboración de un catálogo o repertorio de elementos de mobiliario urbano susceptibles de ser utilizados en el ámbito del presente Plan Especial, los cuales estarán realizados con materiales nobles como piedra, bronce, fundición de hierro o aluminio, perfiles de acero inoxidable, acero auto-oxidante o acero con imprimación o protección antioxidante, madera creosotada, con tratamiento protector para su utilización al aire libre, que garanticen unas cualidades estéticas, escaso mantenimiento y una gran durabilidad. Dicho Catálogo deberá ser autorizado por la Conselleria de Cultura.

ARTÍCULO 91. Registros de instalaciones en fachadas.

1.-Los aparatos de medición de consumos se situarán preferentemente fuera de la fachada. Si no existe tal posibilidad, se situarán en la misma de forma no aparente e integrada con el mismo acabado superficial que el resto de la fachada.

2.-Los contadores de agua se instalarán en arquetas de dimensión mínima con tapa de registro de fundición, enterradas en vía pública, frente a la fachada de la vivienda, junto al acceso.

3.-Caso de resultar imposible la ubicación de estos contadores según lo establecido en el párrafo anterior se procurará su colocación en el interior de la vivienda o inmueble.

## **CAPITULO 09                   CONDICIONES FRENTE AL RIESGO DE INUNDACION**

ARTICULO 92. Condiciones frente al riesgo de inundación

1. El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante

2. No se permitirán las plantas de sótano o semisótano, salvo en uso residencial plurifamiliar, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

El acceso pueda garantizar su estanqueidad hasta una altura mínima de un metro (1 m).

El sistema de drenaje esté conectado a la red de alcantarillado mediante un sistema de bombeo independiente, alimentado con un grupo electrógeno.

La rampa de acceso esté sobreelevada diez centímetros (10 cm) sobre la rasante de la acera.

Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.

3. Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.

4. En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones: Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.

5. Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

## **CAPITULO 10                   CONDICIONES FRENTE AL RIESGO DE INCENDIOS**

ARTICULO 93. Plan de prevención de Incendios Forestales.

Se deberá tomar en consideración el Plan de Prevención de Incendios Forestales de la demarcación forestal Polinya del Xuquer.



Francisco Taberner

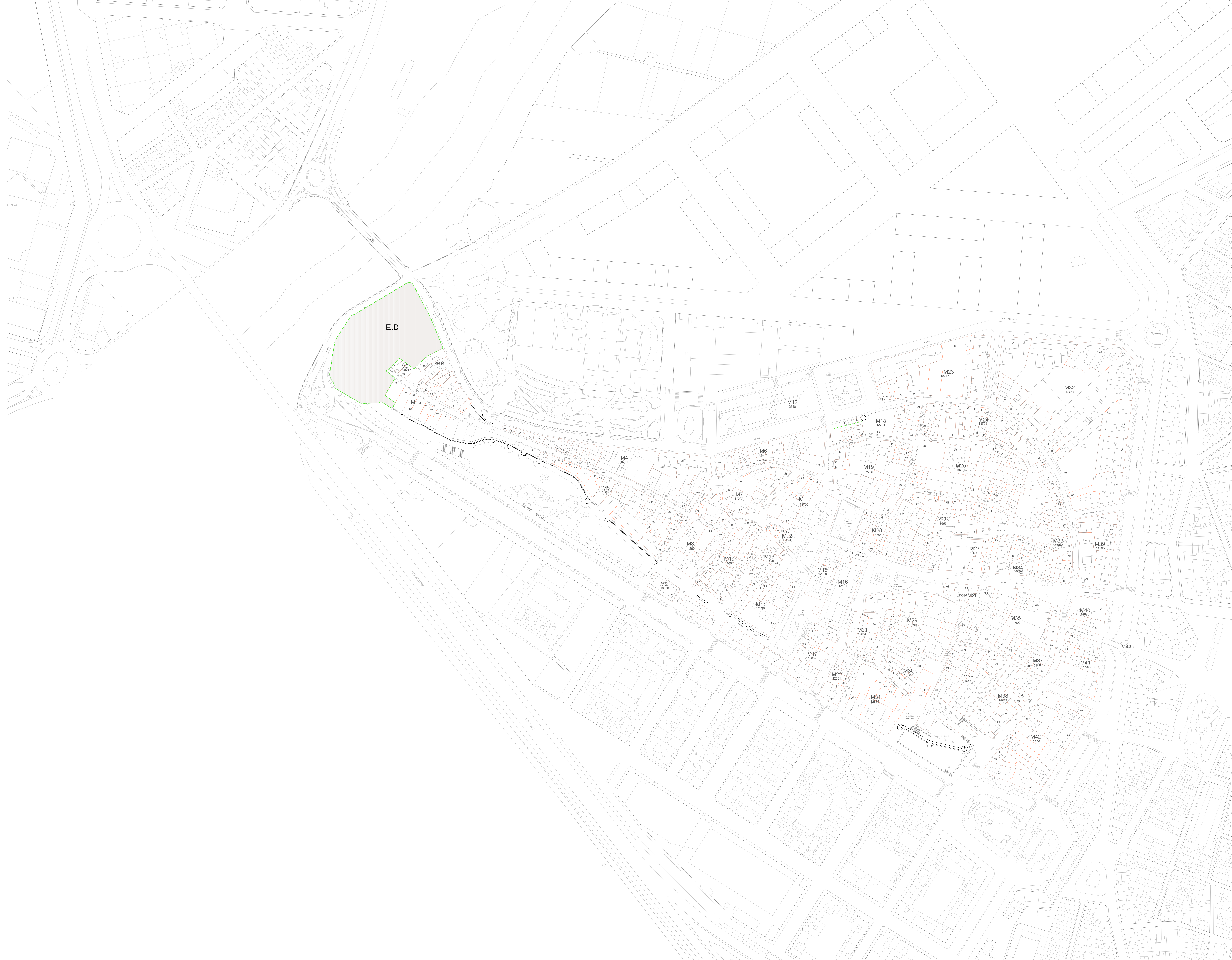


María Domínguez



Inés Esteve



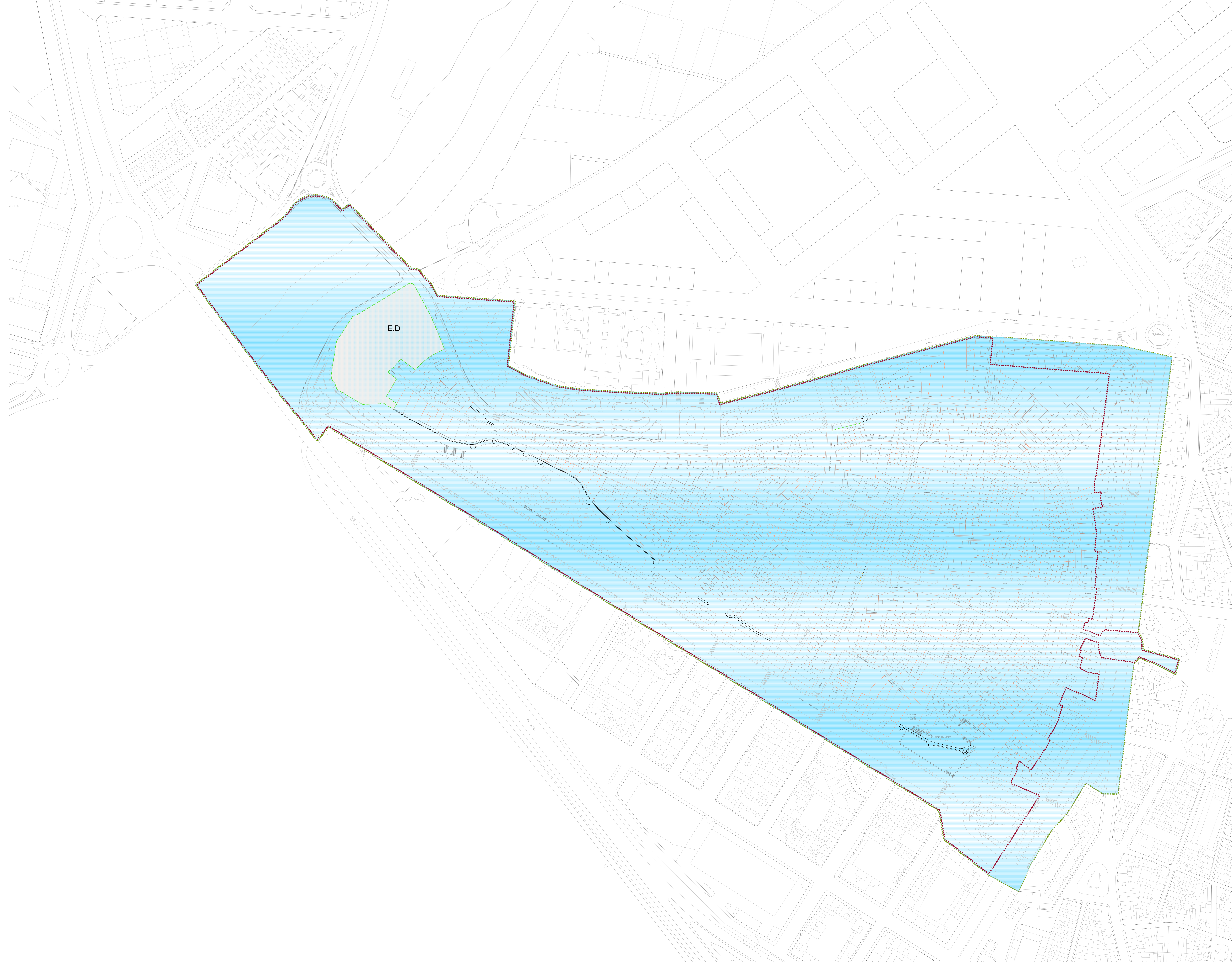


PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ  
DE LA VILA D'ALZIRA  
PLA D'ORDENACIÓ

PLÀNOL DEL CADASTRE 0-01  
E: 1/1.000

<b>AJUNTAMENT D'ALZIRA</b> arquitectes	<b>D'ALZIRA</b> equip col·laborador	
FRANCISCO TABERNER PASTOR	Ignacio Taberner Gómez-Ferrer	
MARIA DOMÍNGUEZ CALABRIG	Arquitecte	
INES ESTEVEZ SEBASTIA	José Juan Dívo Martí	
Roberto Pascual Sáez	estil·listes d'arquitectura	
OCTUBRE 2013		



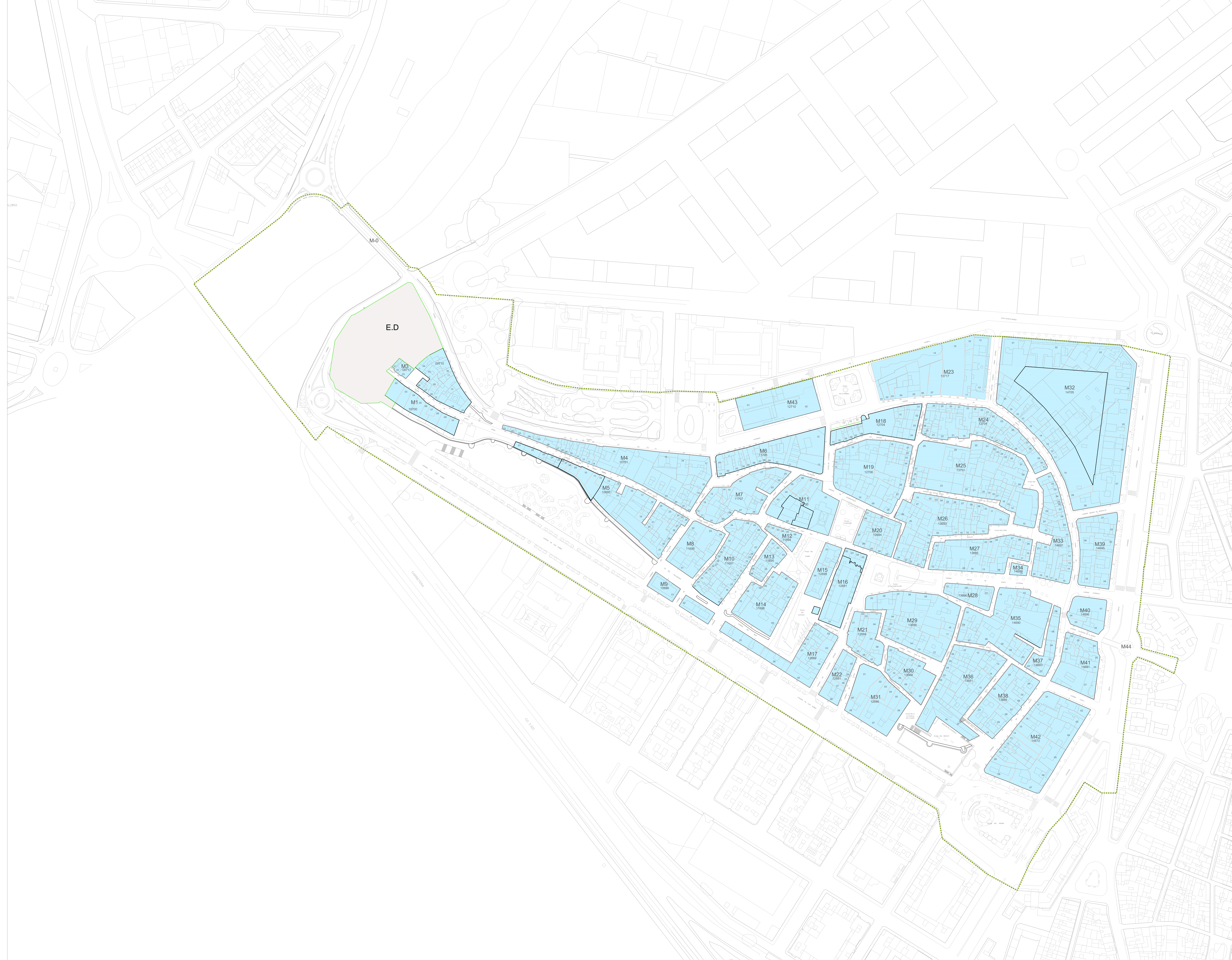


----- AMBIT D'ACTUACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ  
----- DELIMITACIÓ CONJUNT HISTÒRIC DE LA VILA D'ALZIRA

**PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ**  
**DE LA VILA D'ALZIRA**  
 PLÀNOL ORDENADOR

AMBIT DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ **0-02**  
 E: 1/1.000





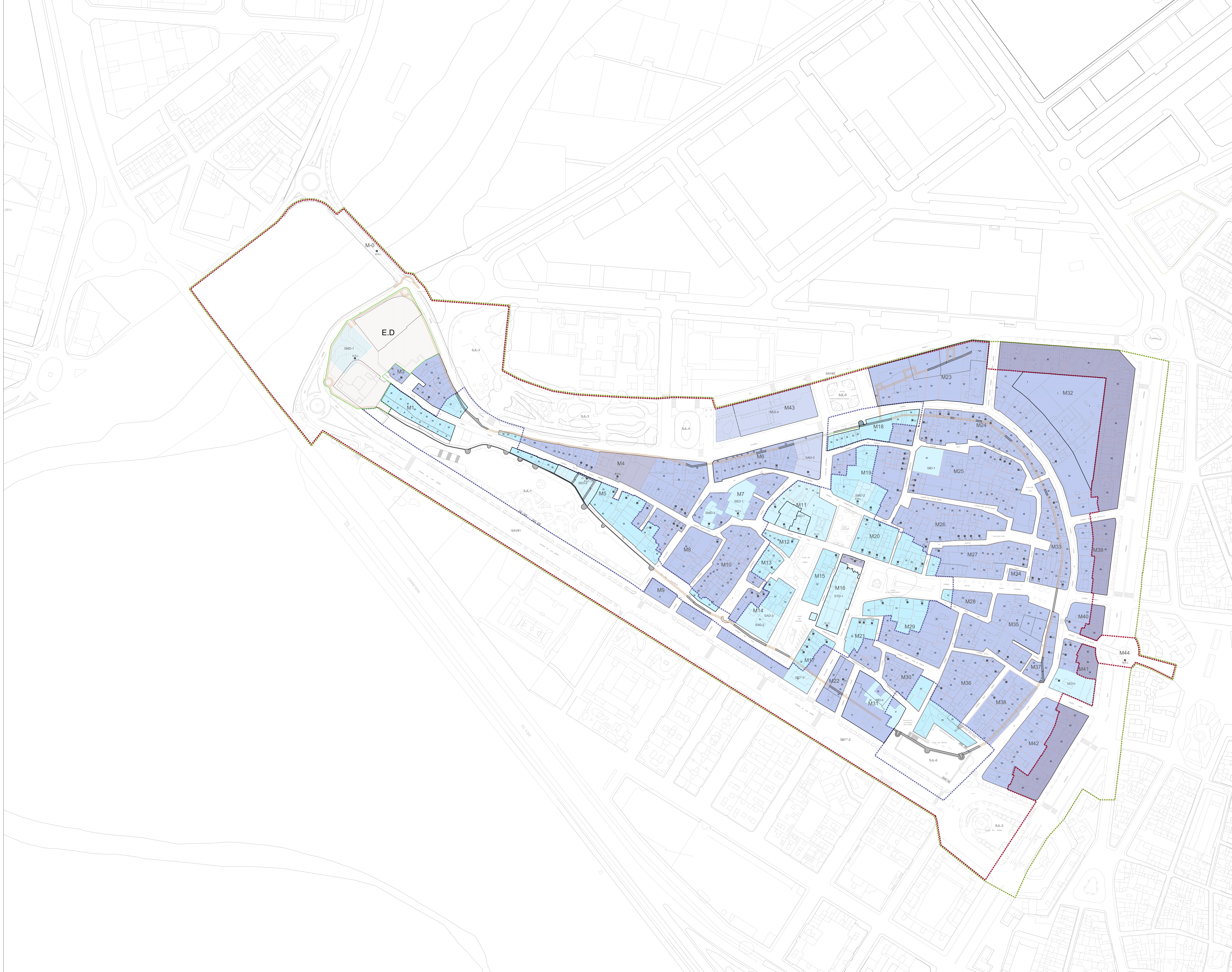
----- ÀMBIT D'ACTUACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ  
DE LA VILA D'ALZIRA  
PLA D'ORDENAMENT

PLÀNOL GUÍA 0-03  
E: 1/1.000

<b>AJUNTAMENT D'ALZIRA</b> arquitectes FRANCISCO TABERNER PASTOR MARIA DOMINGUEZ CALABRIG INÉS ESTEVE SEBASTIA ROBERT PASQUEN SÁEZ OCTUBRE 2013	<b>equip col·laborador</b> Ignasi Taberner Gómez-Ferrer arquitecte José Juan Oliva Martí Robert Pasquén Sáez estudiants d'arquitectura	
---	---	---





----- AMBIT D'ACTUACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ  
----- DELIMITACIÓ CONJUNT HISTÒRIC DE LA VILA D'ALZIRA

**ZONES D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA**  
 ZOH - ZONA DE CONJUNT HISTÒRIC  
 ZEB - ZONA DE ENTORN PROTECCIÓ B.C.  
 ZOH - ZONA DE RESPECTE CONJUNT HISTÒRIC  
 OTACIONAL SECUNDARI  
 T - ZONA DE DOMINI TERCIARI

**RÈGIM DE L'EDIFICACIÓ**  
 ALMADAD EN SOL URBÀ  
 II - NOMBRE D'ALTURES  
 P - PAVI  
 \*VI - FORA D'ORDENACIÓ DIFERENT

**PATRIMONI**  
 FRAGMENT DE LA MURALLA (ENTORN O EXTERIOR)  
 FRAGMENT DE LA MURALLA  
 FRAGMENT DE LA MURALLA I MUR ANEXO AL ENTORN DE PROTECCIÓ B.C.  
 B.C. - ESPAI PROTEGIT - DE INTERÉS CULTURAL  
 B.C. - ESPAI PROTEGIT - DE RELEVÀNCIA LOCAL  
 ESPAI PROTEGIT

TÍTOL DEL PROJECTE:  
**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ  
 DE LA VILA D'ALZIRA**



PLANO DE ORDENACIÓ:  
**ORDENACIÓ URBANÍSTICA**

PLANEJAMENT	PLA	MARÇ 2014
EL ARQUITECTE MUNICIPAL: CRISTINA MARTÍNEZ ALGARBA	Escala: 1:1.000	PLANO Nº: <b>0-04</b>

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ  
 DE LA VILA D'ALZIRA**  
 ORDENACIÓ URBANÍSTICA 0-04  
 E: 1/1.000

<b>AJUNTAMENT D'ALZIRA</b> FRANCISCO DOMÍNGUEZ PASTOR MARIA DOMÍNGUEZ CALABUIG INÉS ESTEVE SEBASTIÀ OCTUBRE 2013	<b>EXCELENTÍSSIM</b> Ignasi Tolomeu Gómez-Pomar José Juan Ojeda Martí Robert Pujolón Sàez estudiants d'arquitectura	
--	---	--





..... AMBIT D'ACTUACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ  
..... DELIMITACIÓ CONJUNT HISTÒRICA DE LA VILA D'ALZIRA

ZONES DE SUBSÒL:

■ SUBSÒL PRIVAT (NÚMERO DE PLANTES 1)  
■ SUBSÒL DE DOMINI PÚBLIC (NÚMERO DE PLANTES 1)

PATRIMONI:

TRACAT DE LA MURALLA (EMERGENT O ENTERRADA)  
 POSSIBLE TRACAT DE LA MURALLA

EXCEL·LENTÍSSIM  
**AJUNTAMENT D'ALZIRA**

TÍTUL DEL PROJECTE:

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ  
DE LA VILA D'ALZIRA**



PLANO DE ORDENACIÓ:

**PLANOL DE SUBSÒL**

PLANEJAMENT	Data:	MARÇ 2014
EL ARQUITECTE MUNICIPAL: CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA	Escala:	1:1.000
	Plano nº:	O-04.1





●●●●● AMBIT D'ACTUACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ  
●●●●● DELIMITACIÓ CONJUNT HISTÒRIC DE LA VILA D'ALZIRA

DESCRIPCIÓ DE MODIFICACIÓ PROPOSTES

- 1.- SIMBOLÒGIA DE NÚMERIC
- 2.- REDEFINICIÓ PROFUNDITAT EDIFICABLE
- 3.- CANVI D'USOS
- 4.- CANVI D'ALÇADIS
- 5.- REDUCCIÓ NÚMERO DE PLANTES
- 6.- INCREMENT NÚMERO DE PLANTES

EXCEL·LENTÍSSIM  
**AJUNTAMENT D'ALZIRA**

TÍTOL DEL PROJECTE:

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ  
DE LA VILA D'ALZIRA**

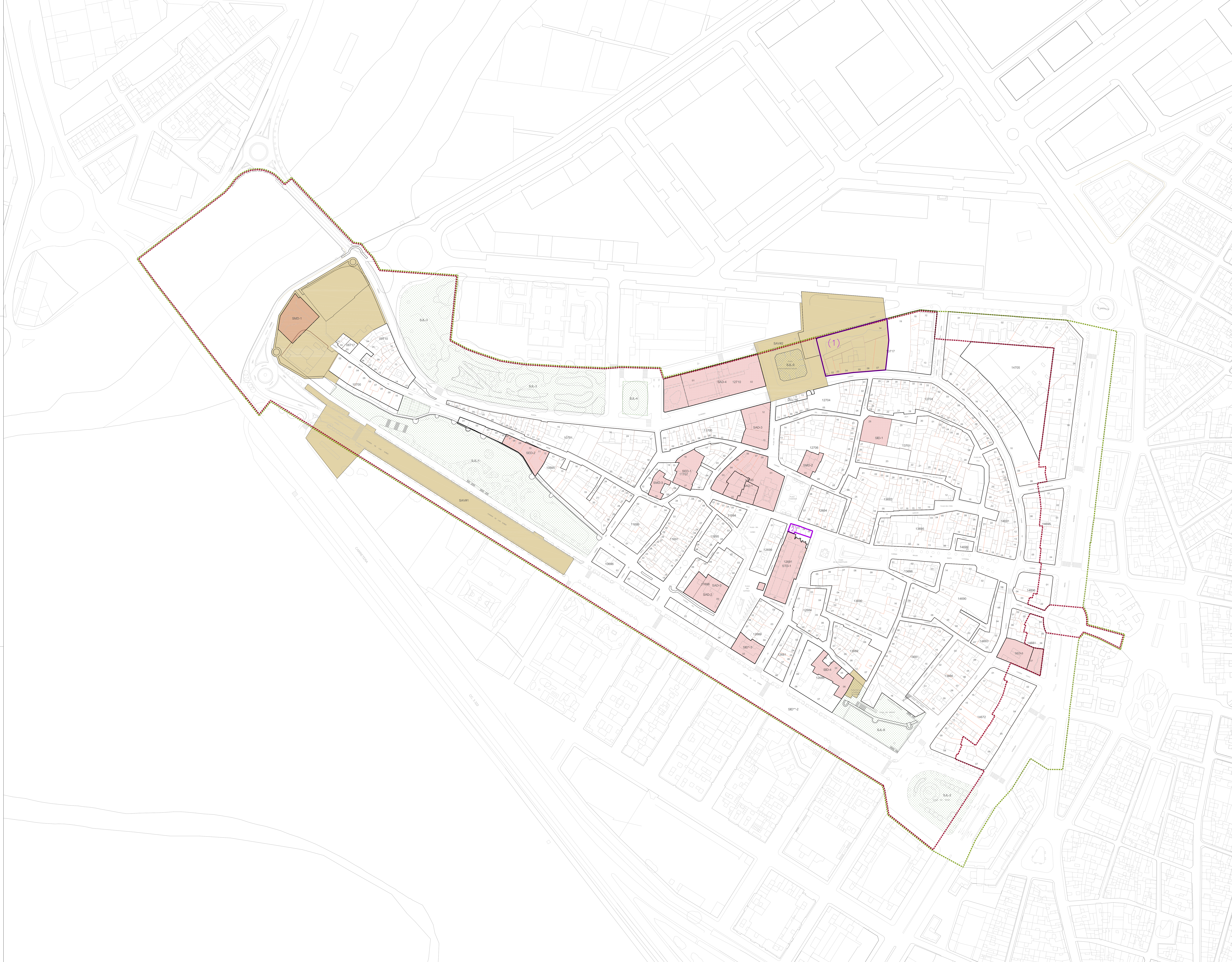


PLANO DE ORDENACIÓ

**MODIFICACIONS PROPOSTES**

PLANEJAMENT	Data:	MARÇ 2014
EL ARQUITECTE MUNICIPAL: CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA	Escala:	1:1.000
	Plànol nº:	O-04.2





Clasificación del suelo datacional	Superficie (m²)
SIL - Jardines	11.718
SID - Infraestructuras - Servicios urbanos	1.497
SAD - Administrativo-cultural	3.884
SMD - Uso múltiple	6.041
SED - Educativo-cultural	1.990
STD - Asistencial	1.341
Vieno	44.688
TOTAL	71.959

- \*\*\*\*\* AMBIT D'ACTUACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ
  - \*\*\*\*\* DELIMITACIÓ CONJUNT D'HORIS DE LA VILA D'ALZIRA
  - CONJUNT BIMOBILIARI
  - (1) PLANTA BADA Y SOTERRAN DOMINI PÚBLIC  
PLANTA SUPERIOR PRIVATIVA
  - (2) PLANTA BADA DOMINI PÚBLIC  
PLANTA SUPERIOR PRIVATIVA
- DOTACIONS PÚBLIQUES I PRIVADES**
- SIL - DOTACIÓ SECUNDÀRIA URBANA
    - SA-1 PLÇA LES MURALS
    - SA-2 PLÇA DEL MUR
    - SA-3 PAVIA D'ALZIRA I
    - SA-4 PAVIA D'ALZIRA II
    - SA-5 PLÇA CONDA MARQUEZ PUGER
    - SA-6 PLÇA DEL MERCAT
  - SID - DOTACIÓ SECUNDÀRIA INFRAESTRUCTURES-SERVIS URBANS
    - SI-1 APROXIMACIÓ C. BERNAT D'ESTENÇA
    - SI-2 APROXIMACIÓ AVIA LUIS SUÑER (barris)
    - SI-3 APROXIMACIÓ PLÇA CONDA PUGER (barris)
    - SI-4 TELEFONIA (privat)
    - SI-5 MERCAT MUNICIPAL (en planta bada)
  - SAD - DOTACIÓ SECUNDÀRIA ADMINISTRATIU-CULTURAL
    - SA-1 ALBERGAMENT
    - SA-2 HISTÒRIC
    - SA-3 JARDINS
    - SA-4 EQUIPAMENT SERVIS PÚBLIC
  - SMD - DOTACIÓ SECUNDÀRIA US MÚLTIPLE
    - SMD-1 MAJOR SANTA MARIA
    - SMD-2 CASALS
    - SMD-3 SAIDA LLUÇA
  - SED - DOTACIÓ SECUNDÀRIA EDUCATIU-CULTURAL
    - SE-1 BARRI
    - SE-2 CASA ROL
    - SE-3 LA PARRILLA
  - STD - DOTACIÓ SECUNDÀRIA ASSISTENCIAL
    - SD-1 ESGLESIA SANTA CATERINA

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA VILA D'ALZIRA**  
 P L A N D E O R D E N A C I O

USOS, DOTACIONS I ESPAIS LLIURES 0-05  
 E: 1/1.000

**AJUNTAMENT D'ALZIRA**  
 P R E S I D E N T  
 FRANCISCO TABORNER PASTOR  
 MARIA DOMINGUEZ CALABUIG  
 INÉS ESTEVE SEBASTIA  
 OCTUBRE 2013

**REGIDORS**  
 Ignasi Tobarner Gómez-Pomar  
 José Luis López  
 José Juan Oliva Martí  
 Robert Pujolón Sàez  
 estafetes d'arquitectura



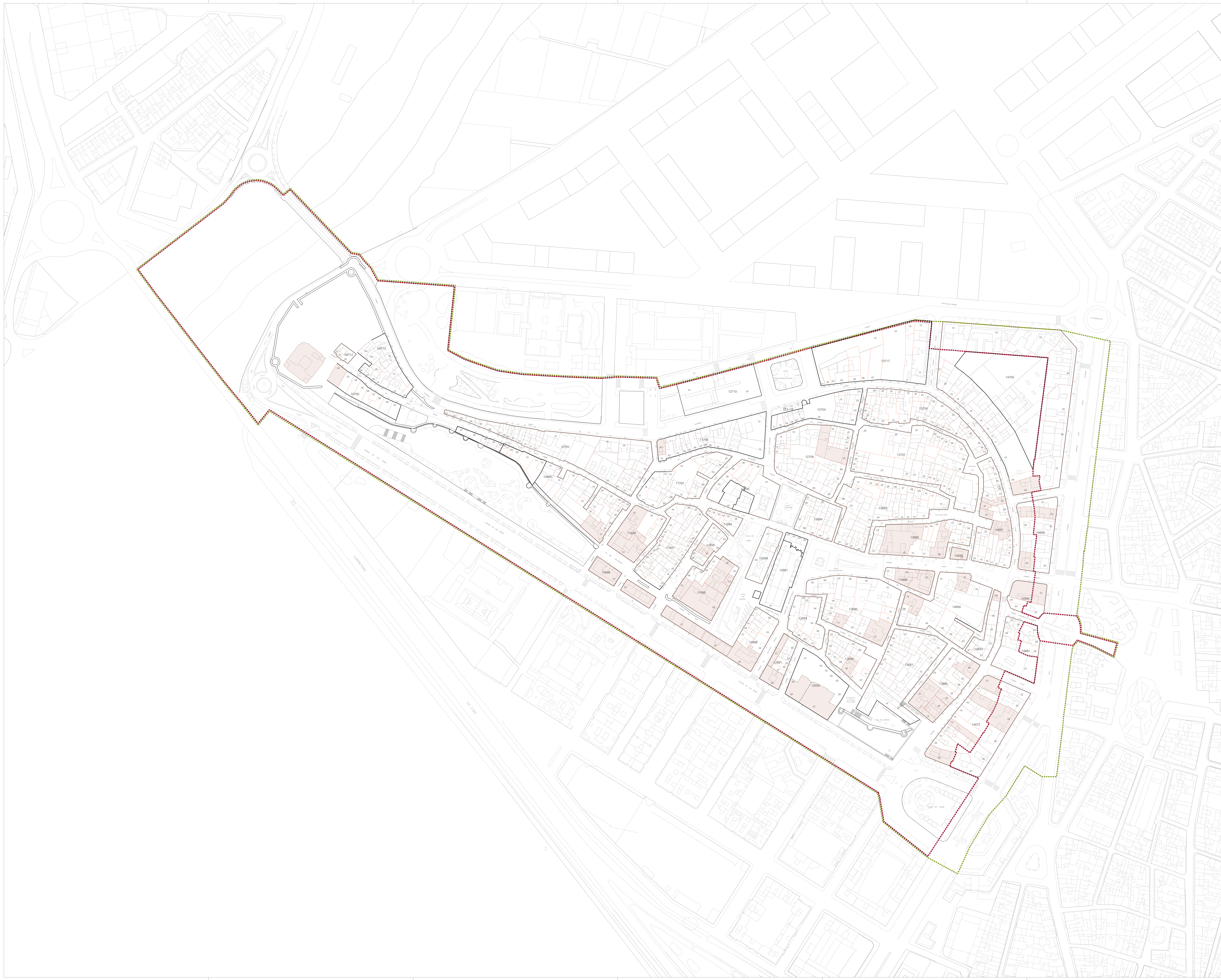
TÍTOL DEL PROJECTE:  
**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA VILA D'ALZIRA**



PLANO DE ORDENACIÓ:  
**USOS DOTACIONS I ESPAIS LLIURES**

PLANEJAMENT: **0-05**  
 Data: MARÇ 2014  
 Escala: 1/1.000  
 EL ARQUITECTE MUNICIPAL: **CRISTINA MARTÍNEZ ALGARBA**  
 Pàgina: **0-05**





\*\*\*\*\* AMBIT D' ACTUACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ  
\*\*\*\*\* DELIMITACIÓ CONJUNT HISTÒRIC DE LA VILA D'ALZIRA  
  
 EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ

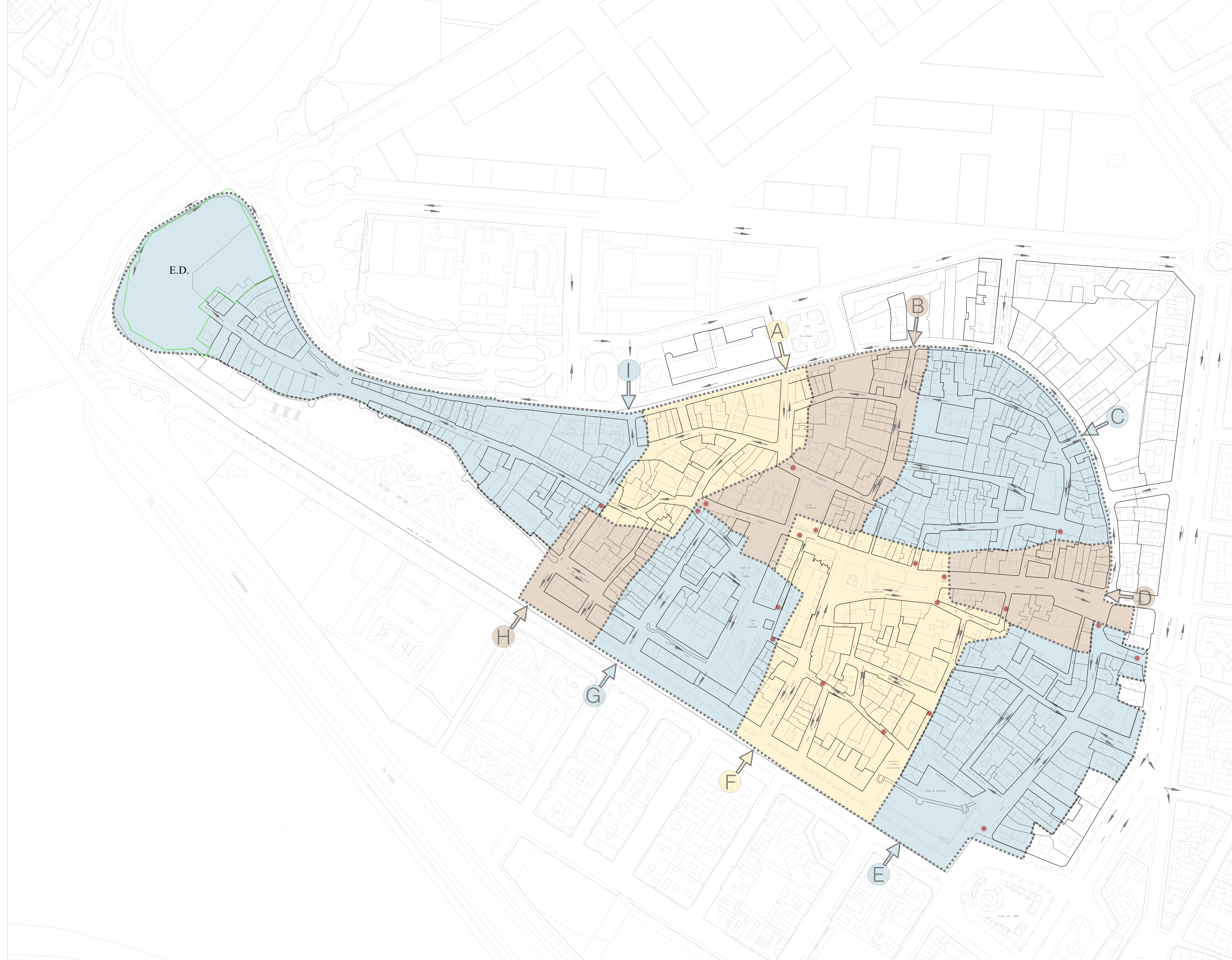

 EXCEL·LENTÍSSIM  
**AJUNTAMENT D'ALZIRA**  
 TITULO DEL PROJECTE:  
**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ  
 DE LA VILA D'ALZIRA**



PLANO DE ORDENACIÓ:  
**EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ**

PLANIFICACIÓ: EL ARQUITECTE MUNICIPAL: CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA	Data: MARÇ 2014 Escala: 1:1.000 Plano nº: <b>O-05.1</b>
--	--





- DELIMITACIÓ CONJUNT HISTÒRIC ARTÍSTIC DE LA VIA ACTUAL
- DELIMITACIÓ DEL SECTOR DE TRÀNSIT
- DIRECCIÓ DEL TRÀNSIT DE VEHICLES
- ⊙ ACCEDIOS RODATS AL SECTOR
- "BOLARDOS" MOBLES

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ  
DE LA VILA D'ALZIRA  
PLA D'ORDENACIÓ

CIRCULACIÓ DE VEHICLES. BUCLES DE TRÀNSIT RODAT 0-06  
E: 1/1.000





- AMBIT D'ACTUACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ
- BENS INMOBLES D'INTERES CULTURAL I ENTORS DE PROTECCIÓ
- DELIMITACIÓ CONJUNT HISTÒRIC DE LA VILA D'ALZIRA
- DELIMITACIÓ ENTORS DE PROTECCIÓ B.I.C.
- DE D'INTERES CULTURAL
- B.I.C. 01 - CASA CONSISTORIAL
- B.I.C. 02 - CANA MURRA I CASA REAL O DE L'OLIVERA
- B.I.C. 03 - ESGLÉSIA DE SANTA CATERINA
- BENS MOBLES D'INTERES CULTURAL
- B.I.C. ESCUT (diseñat en paper)
- DELIMITACIÓ ENTORN DE PROTECCIÓ DEL ESCUT: la figura en està al·ludat.
- BENS DE RELEVÀNCIA LOCAL
- B.R.L. 01 - PONT DE FERRO
- B.R.L. 02 - RESTOS GÒTICS DE L'ESGLÉSIA DE SANTA MARIA
- B.R.L. 03 - MONESTIR DE SANTA LLOCA
- B.R.L. 04 - CASA DE EMPEROR
- B.R.L. 05 - PALAU CASASUS
- B.R.L. 06 - EDIFICI HISTORICISTA
- B.R.L. 07 - RESTOS ARQUEOLÒGICS DEL PONT DE SANT BERNAT I EL SEUS CASALS
- PROTECCIÓ DE BENS INMOBLES
- NIVELL DE PROTECCIÓ AMBIENTAL
- NIVELL DE PROTECCIÓ PARCIAL
- NIVELL DE PROTECCIÓ INTEGRAL
- PROTECCIÓ DE BENS MOBLES I ARQUEOLÒGICS
- BEN MOBLE PROTEGIT
- BEN ARQUEOLÒGIC PROTEGIT

**PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA VILA D'ALZIRA**  
 RESUM DE CATELEC DE BENS I ESPAIS PROTEGITS 0-07  
 E: 1/1.000





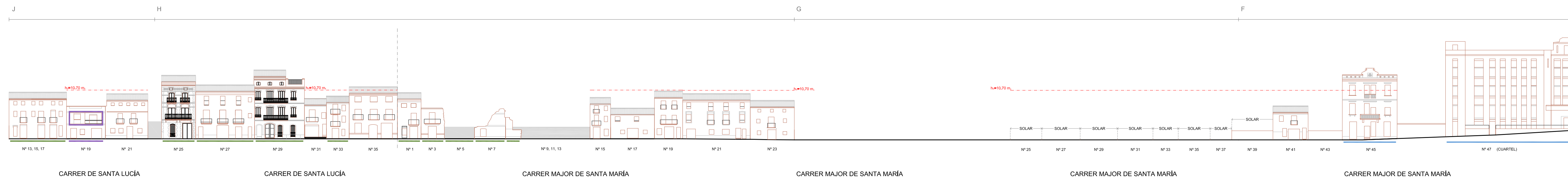
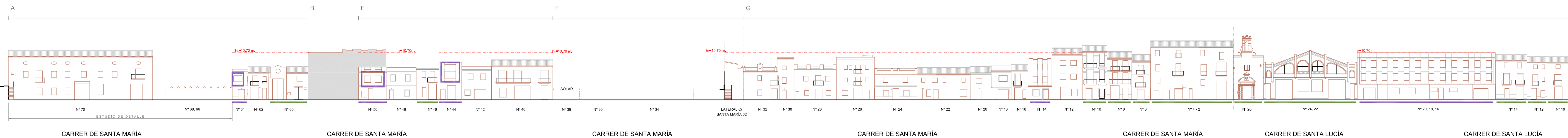
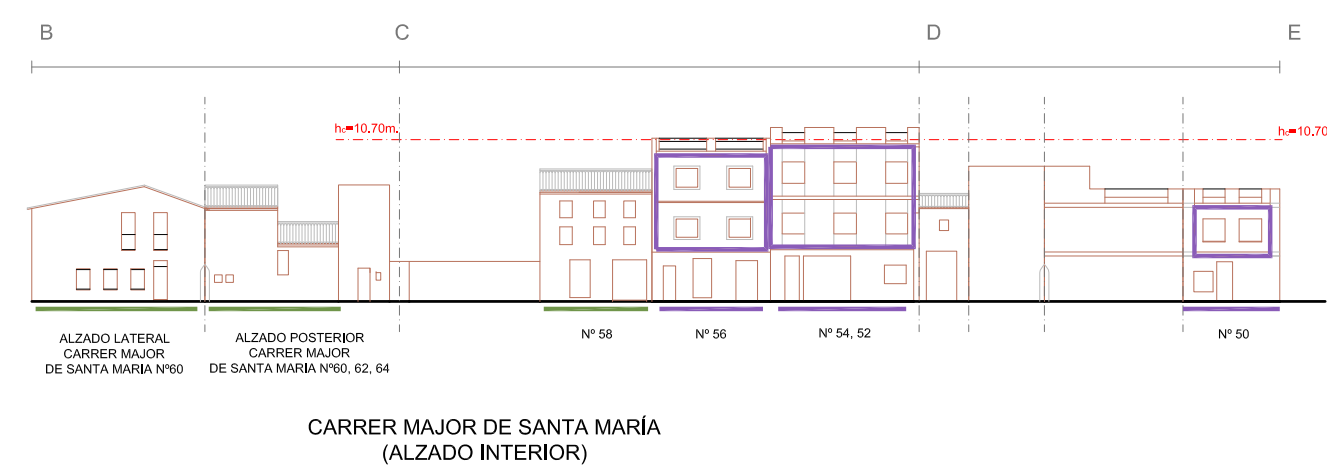
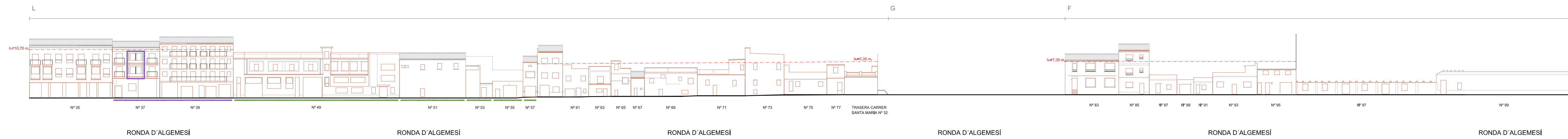
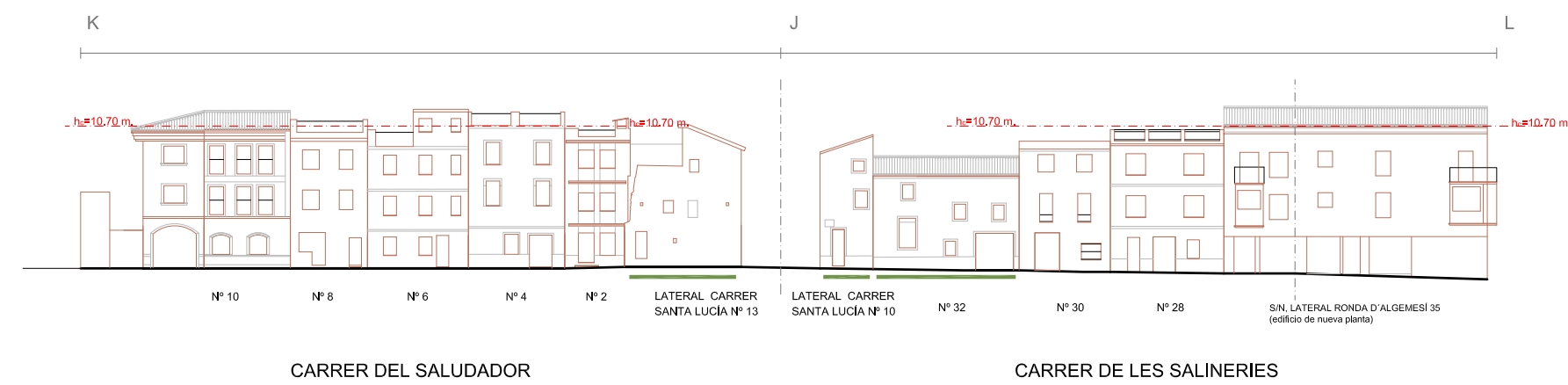


- AMBIT D'ACTUACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ
- DELIMITACIÓ CONJUNT HISTÒRIC DE LA VILA D'ALZIRA
- ESPAI DE PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA. BENS DE RELEVÀNCIA LOCAL
- ① RESTOS ARQUEOLÒGICS DEL PONT DE SANT BERNAT I ELS SEUS CASALS
- ② RESTOS GÒTICS ESGLESIA DE SANTA MARIA
- ÀREA DE VIGILÀNCIA ARQUEOLÒGICA
- ÀREA-1 ÀREA RECENTADA PER CIVTA MURBIA
- ÀREA-2 ÀREA AMB MENYS RESTOS D'ELEMENTS ARQUEOLÒGICS
- ÀREA-4 ÀREA DE VIGILÀNCIA ARQUEOLÒGICA ESPECIAL
- ① ERMITA DE LA SANG
- ② CONVENT SANT BERNAT INTRAMURS
- ③ AUBI
- ④ FORN MEDIEVAL
- ⑤ ESGLESIA SANTA CATERINA (ANTIGA MESQUITA)
- ⑥ PROBABLE TANCAMENT DE LA MEDINA
- ⑦ CONVENT ESGLESIA HOSPITAL SANTA LLOCA
- ⑧ CASA REIA
- ⑨ TANCAMENT DE L'ALCASSABA
- ⑩ EXAMPLAR DE LA CIVTAT. CONSTRUCCIÓ DEL CASTELL DE SANT YORGE (ANTIGA ALCAZABA)
- ⑪ PROBABLE ENTRADA
- ⑫ ENTRADA A LA CIVTAT (PORTA DE VALÈNCIA)
- ⑬ ANTIC PONT DE SANT GREGORI I MOLI

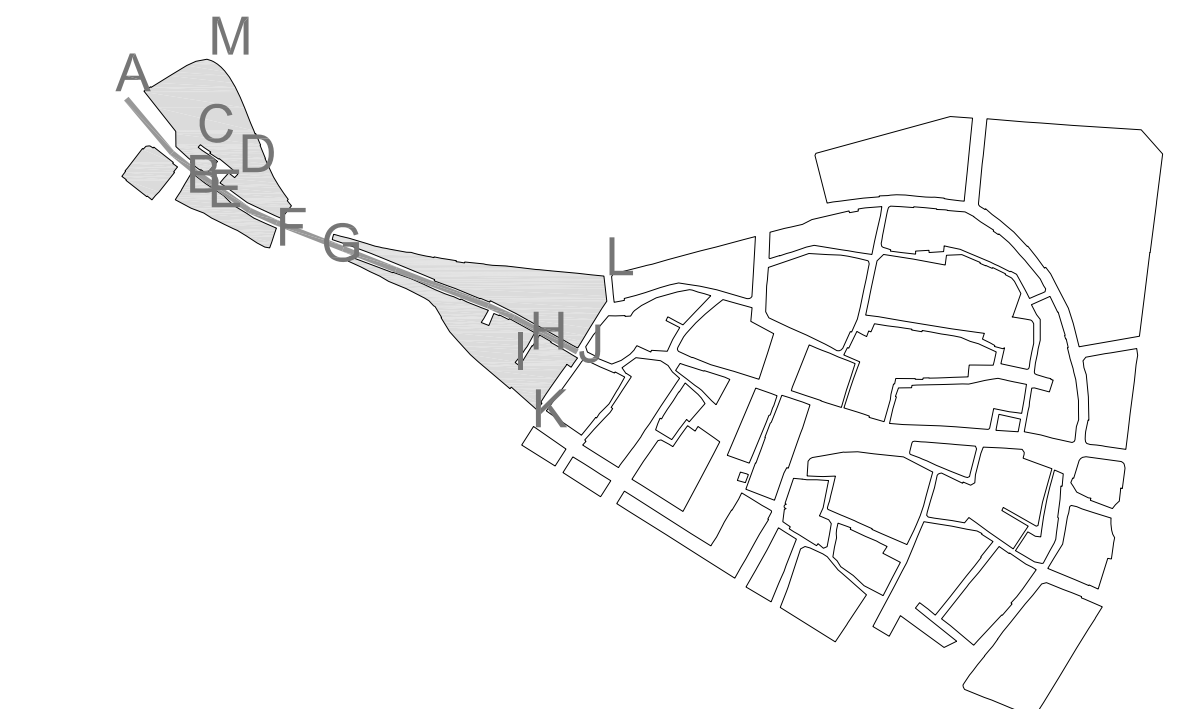
**PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA VILA D'ALZIRA**  
 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA VILA D'ALZIRA

PROTECCIONS ARQUEOLÒGIQUES 0-08  
 E: 1/1.000





E 1/500 0 5 20M



CLASIFICACIÓ EDIFICIS	
<span style="color: green;">—</span>	CATALOGAT
<span style="color: blue;">—</span>	INADEQUAT PER VOLUMETRIA
<span style="color: purple;">—</span>	INADEQUAT PER ELEMENTS IMPROPIIS EN FAÇANA I COBERTIA
<span style="color: red;">- - -</span>	ALTURA MAXIMA DE CORNISA

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ**  
DE LA VILA D'ALZIRA  
PLÀNOL D'ORDENACIÓ

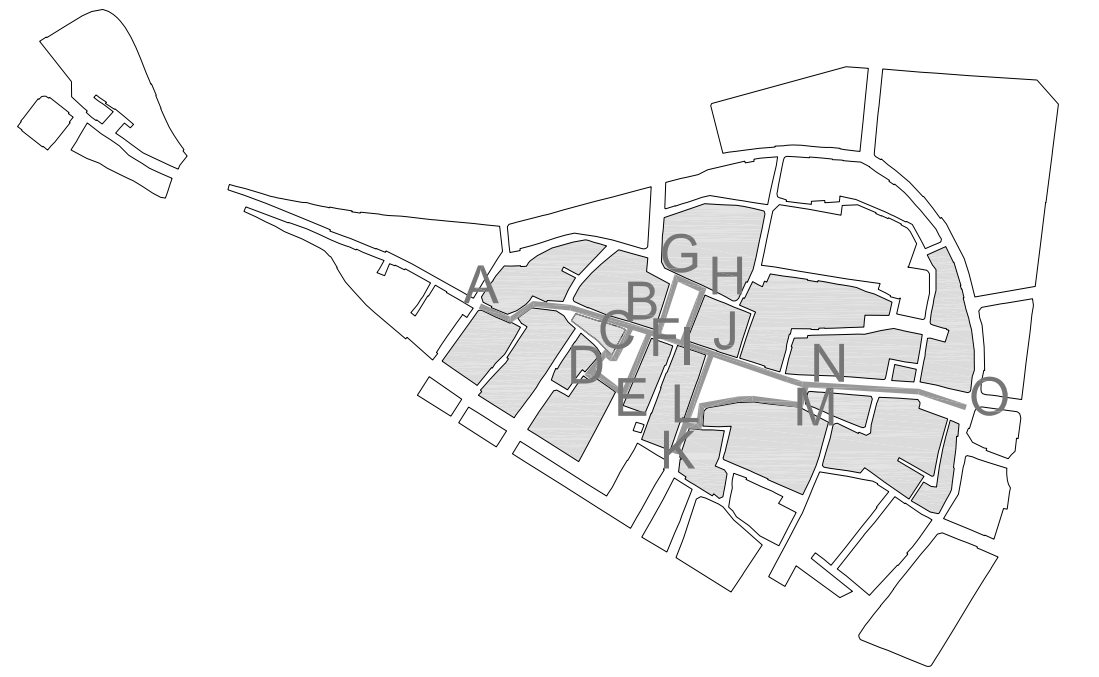
ORDENANÇA GRÀFICA. REGULACIÓ DE FAÇANES **0-09.1**  
E: 1/500

**AJUNTAMENT D'ALZIRA**  
arquitectes  
FRANCISCO TABERNER PASTOR  
MARIA DOMINQUEZ CALABUIG  
INÉS ESTEVE SEBASTIA  
OCTUBRE 2013

equip col·laborador  
Ignacio Taberner Gómez-Ferrer  
arquitecte  
José Juan Oliva Martí  
Robert Palazón Sáez  
estudiants d'arquitectura







CLASIFICACIÓ EDIFIS

- CATALOGAT
- INADEQUAT PER VOLUMETRIA
- INADEQUAT PER ELEMENTS IMPROPIIS EN FAÇANA I COBERTA
- - - ALTIMA MAXIMA DE CORNISA

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ  
DE LA VILA D'ALZIRA  
PLANOL D'ORDENACIÓ

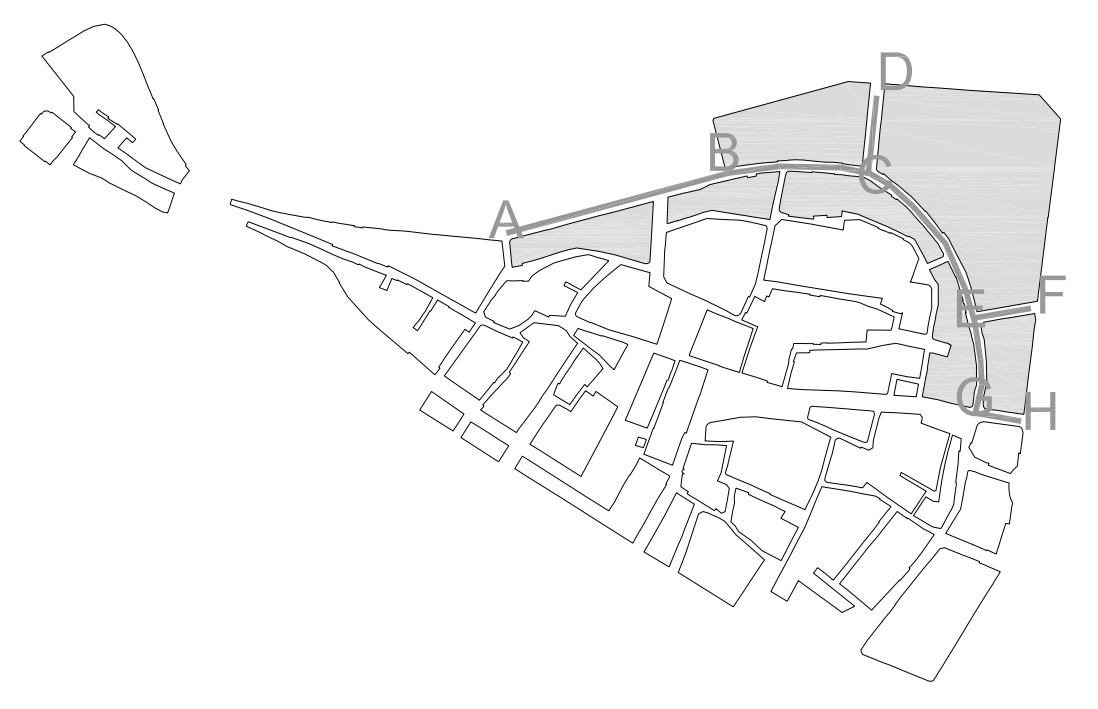
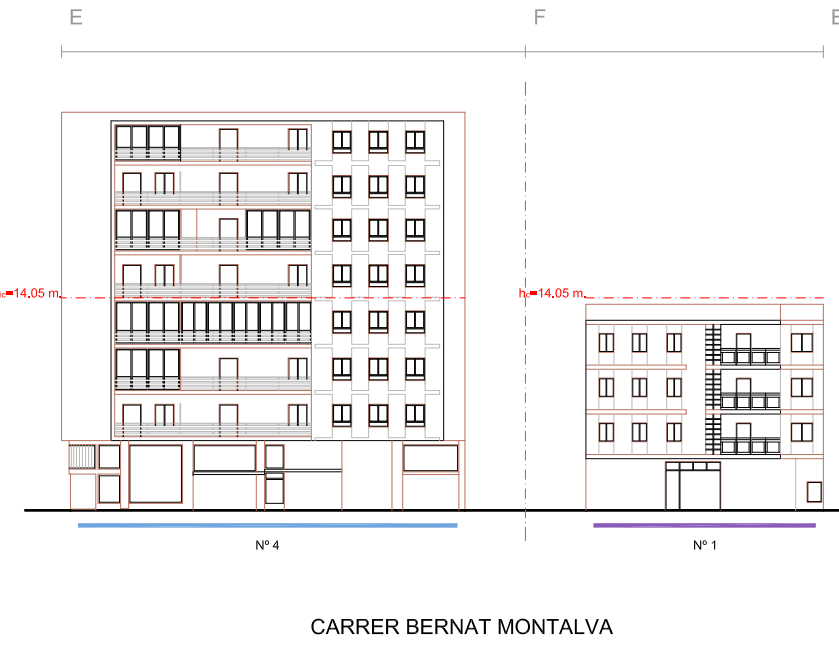
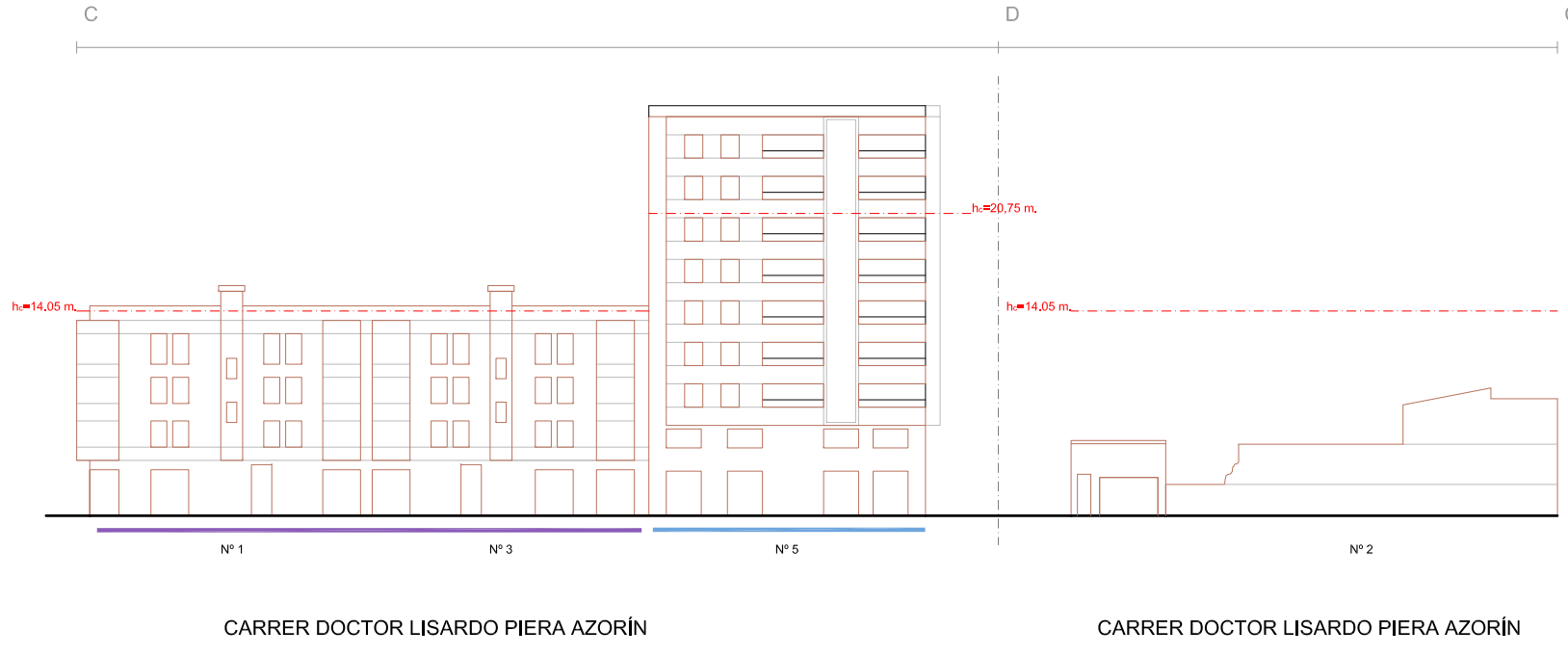
ORDENANÇA GRÀFICA. REGULACIÓ DE FAÇANES 0-09.2  
E: 1/500

AJUNTAMENT D'ALZIRA

arquitectes	equip col·laborador
FRANCISCO TABERNER PASTOR	Ignacio Taberner Gómez-Ferrer
MARIA DOMÍNGUEZ CALABUIG	arquitecte
INÉS ESTEVE SEBASTIA	José Juan Oliva Martí
OCTUBRE 2013	Robert Palazón Sáez
	estudiants d'arquitectura







CLASIFICACIÓ EDIFICIS

<span style="color: green;">—</span>	CATALOGAT
<span style="color: blue;">—</span>	INADEQUAT PER VOLUMETRIA
<span style="color: purple;">—</span>	INADEQUAT PER ELEMENTS IMPROPIIS EN FAÇANA I COBERTIA
<span style="color: red;">- - -</span>	ALTURA MÀXIMA DE CORNISA

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ  
DE LA VILA D'ALZIRA  
PLANOL D'ORDENACIÓ

ORDENANÇA GRÀFICA. REGULACIÓ DE FAÇANES 0-09.3  
E: 1/500

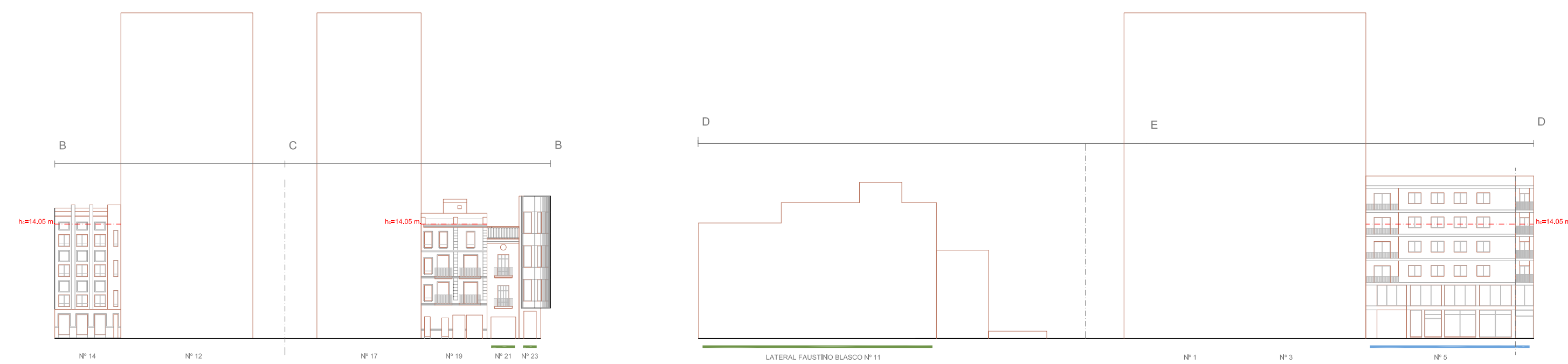
AJUNTAMENT D'ALZIRA

arquitectes	equip col·laborador
FRANCISCO TABERNER PASTOR	Ignacio Taberner Gómez-Ferrer
MÀRIA DOMÍNGUEZ CALABUIG	arquitecte
INÉS ESTEVE SEBASTIÀ	José Juan Oliva Martí
OCTUBRE 2013	Robert Palazón Sáez
	estudiants d'arquitectura

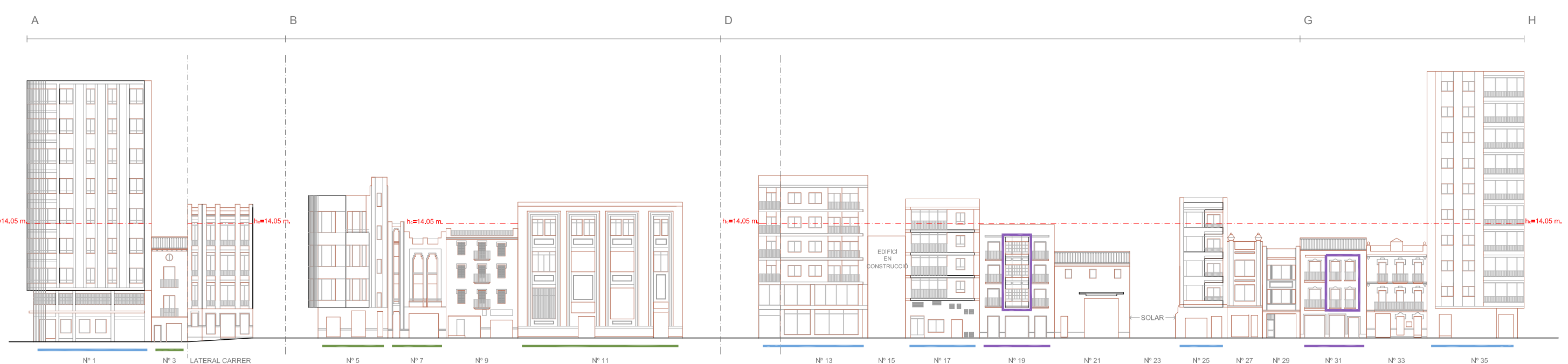


E 1/500 0 5 20M

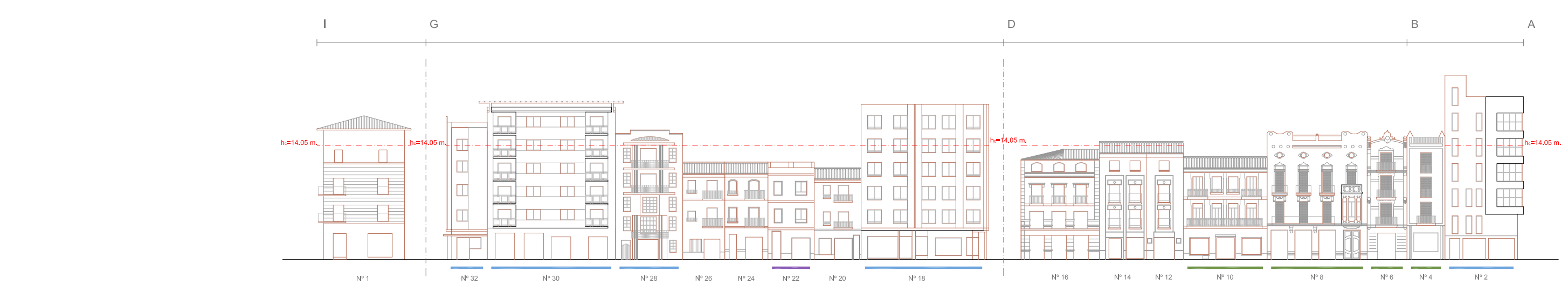




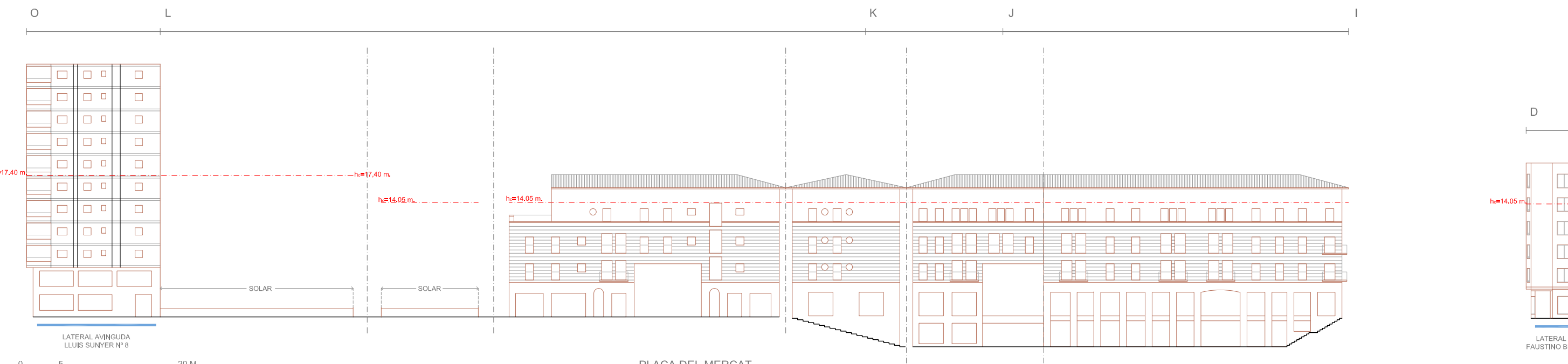
CARRER DE CALDERÓN DE LA BARCA CARRER COSTA



CARRER DE FAUSTI BLASCO CARRER DE FAUSTI BLASCO CARRER DE FAUSTI BLASCO CARRER DE FAUSTI BLASCO



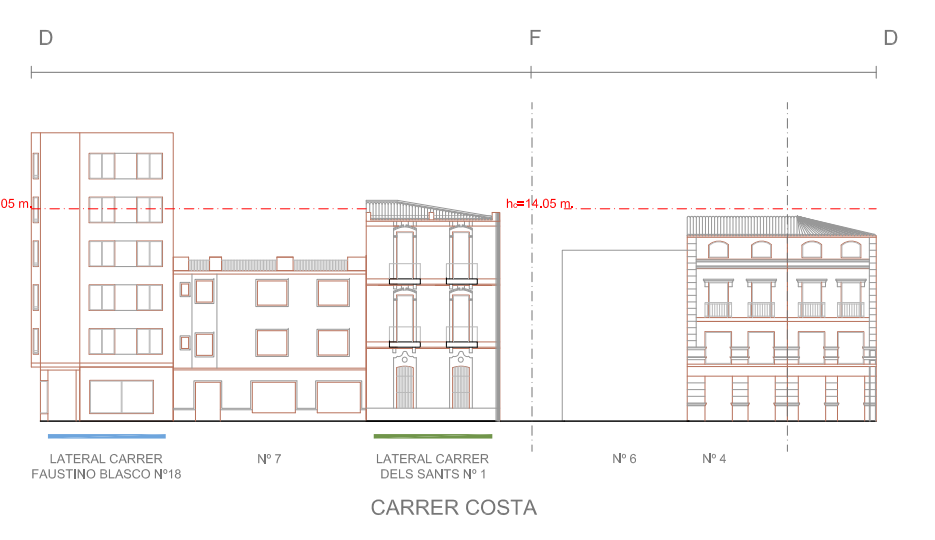
PLAÇA DEL MERCAT CARRER DE FAUSTI BLASCO CARRER DE FAUSTI BLASCO



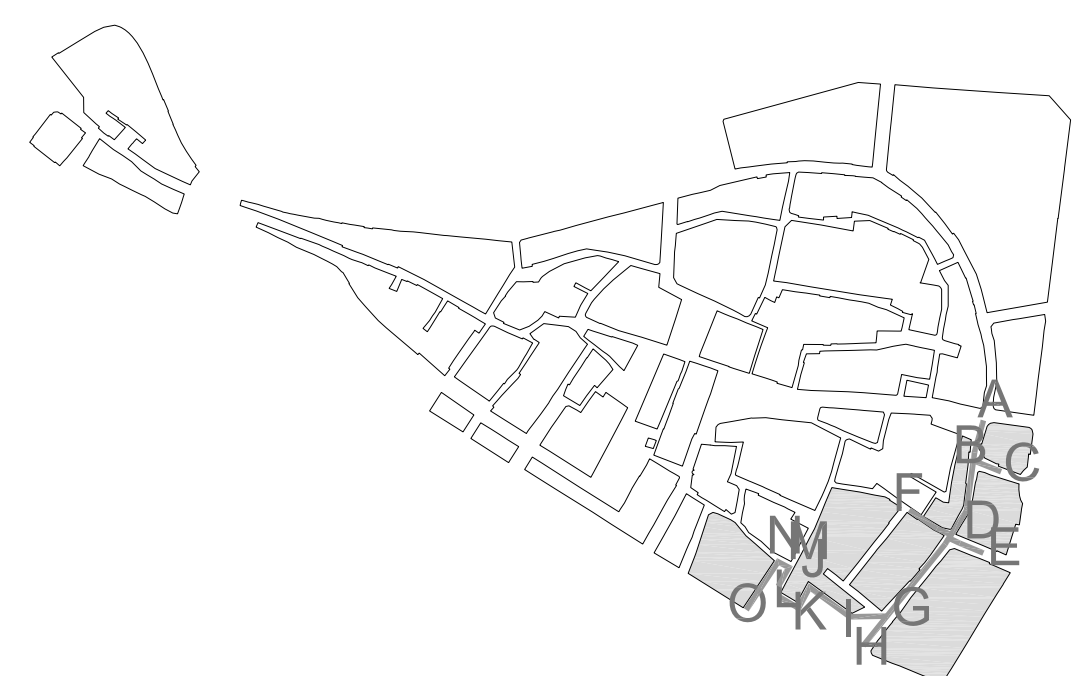
PLAÇA DEL MERCAT



PLÀNOL DE SITUACIÓ E 1/1000



CARRER DE FAUSTI BLASCO CARRER COSTA



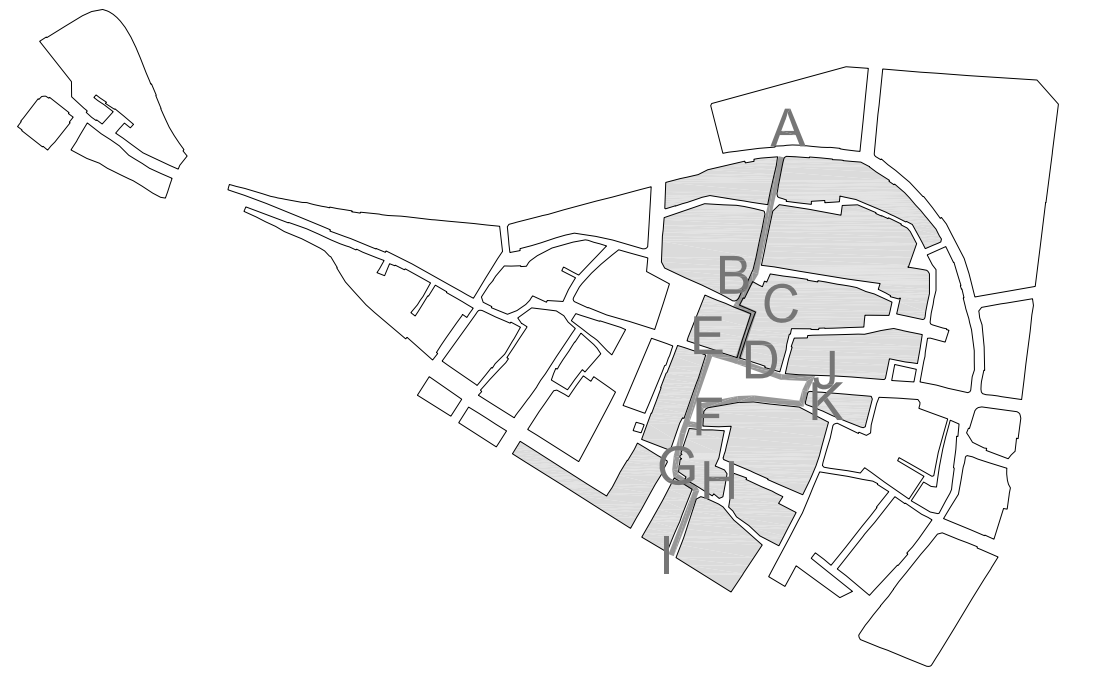
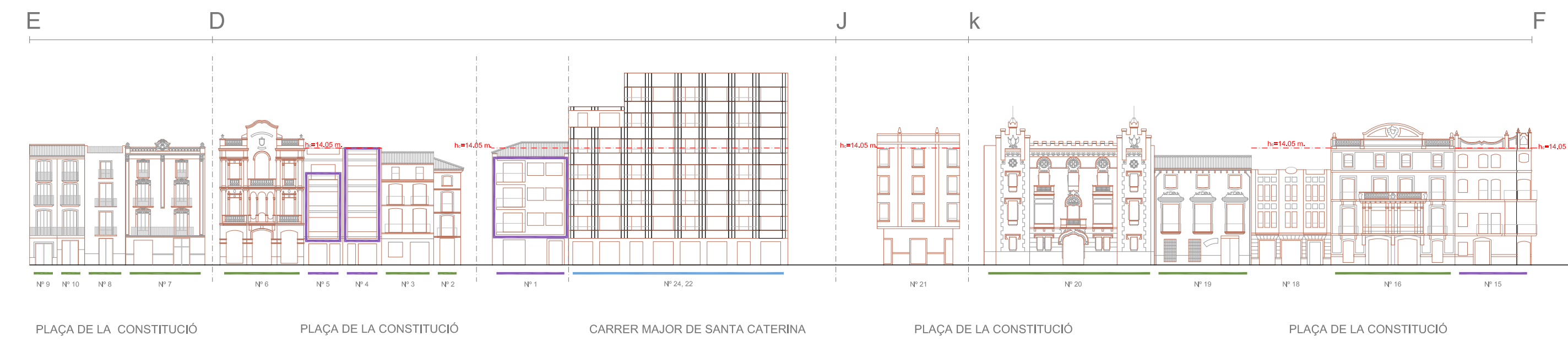
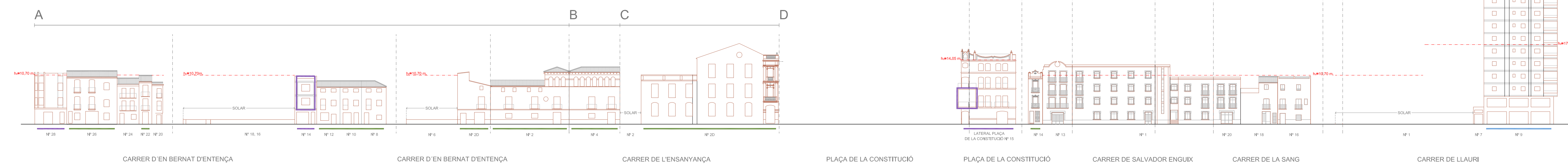
CLASIFICACIÓ EDIFICIS	
<span style="color: green;">—</span>	CATALOGAT
<span style="color: blue;">—</span>	INADEQUAT PER VOLUMETRIA
<span style="color: purple;">—</span>	INADEQUAT PER ELEMENTS IMPROPIIS EN FAÇANA I COBERTA
<span style="color: red;">- - -</span>	ALTIMA MAXIMA DE CORNISA

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA VILA D'ALZIRA  
 PLÀNOL D'ORDENACIÓ  
 ORDENANÇA GRÀFICA. REGULACIÓ DE FAÇANES 0-09.4  
 E: 1/500

AJUNTAMENT D'ALZIRA  
 arquitecte s FRANCISCO TABERNER PASTOR  
 MARIA DOMINGUEZ CALABUIG  
 INÉS ESTEVE SEBASTIA  
 OCUBRE 2013  
 equip col.laborador  
 Ignació Taberner Gómez-Ferrer  
 arquitecte Josep Joan Oliva Martí  
 Robert Palazón Sòez  
 estudiants d'arquitectura







CLASIFICACIÓ EDIFICIS

- CATALOGAT
- INADEQUAT PER VOLUMETRIA
- INADEQUAT PER ELEMENTS IMPROPIES EN FAÇANA I COBERTA
- ALTIMA MAXIMA DE CORNISA

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA VILA D'ALZIRA  
 PLANOL D'ORDENACIÓ

ORDENANÇA GRÀFICA. REGULACIÓ DE FAÇANES 0-09.5  
 E: 1/500

AJUNTAMENT D'ALZIRA

arquitectes	equip col·laborador
FRANCISCO TABERNER PASTOR	Ignacio Taberner Gómez-Ferrer
MARIA DOMÍNGUEZ CALABUIG	arquitecte
INÉS ESTEVE SEBASTIA	José Juan Oliva Martí
OCTUBRE 2013	Robert Palazón Sáez
	estudiants d'arquitectura



E 1/500 0 5 20 M





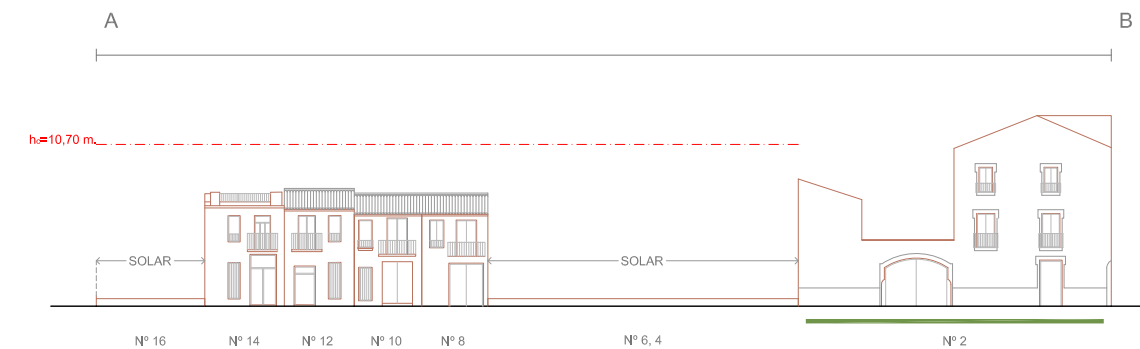




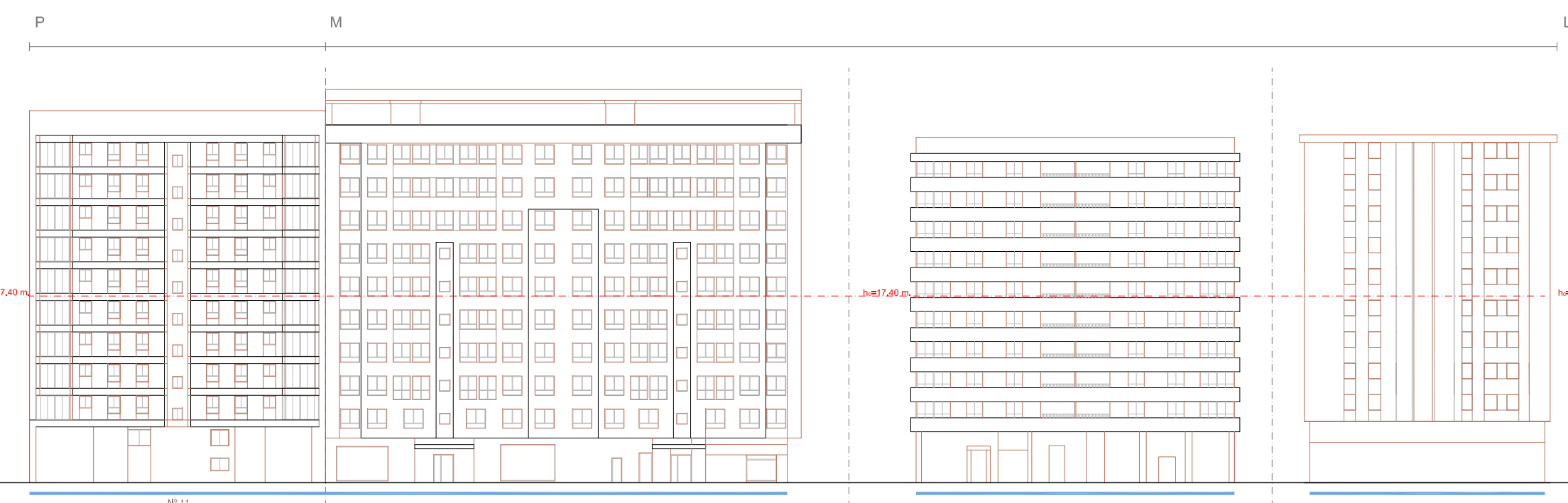
CARRER DE LES SALINERIES



CARRER DE LES SALINERIES



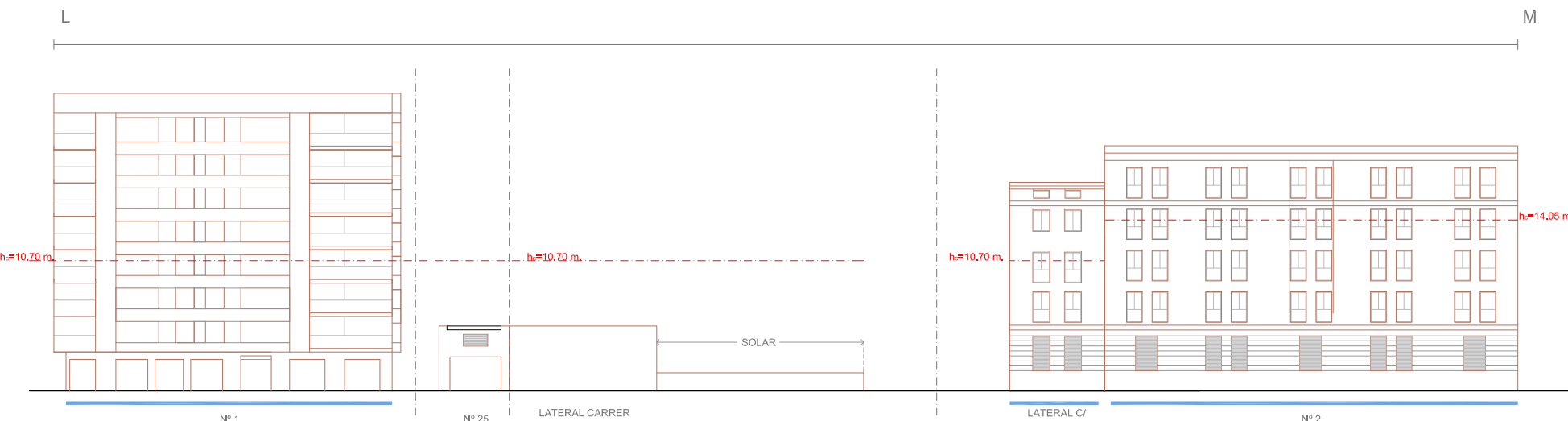
CARRER DEL GRANER



PÇ. DEL SUFRAGI

CARRER DEL MUR

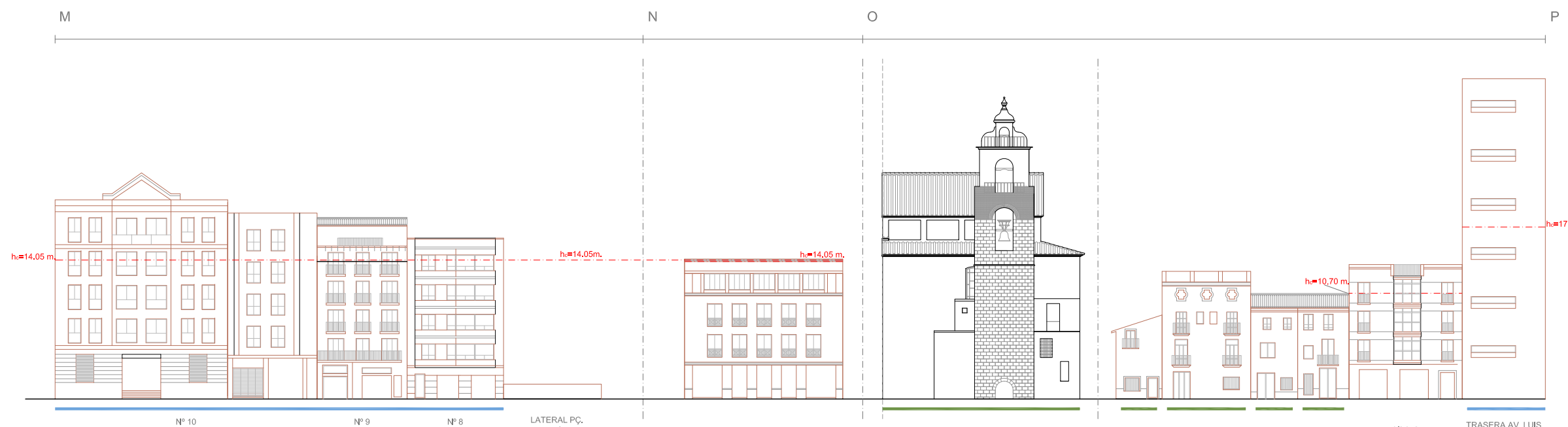
TRAVESIA DEL SALUDADOR



CARRER DEL MUR



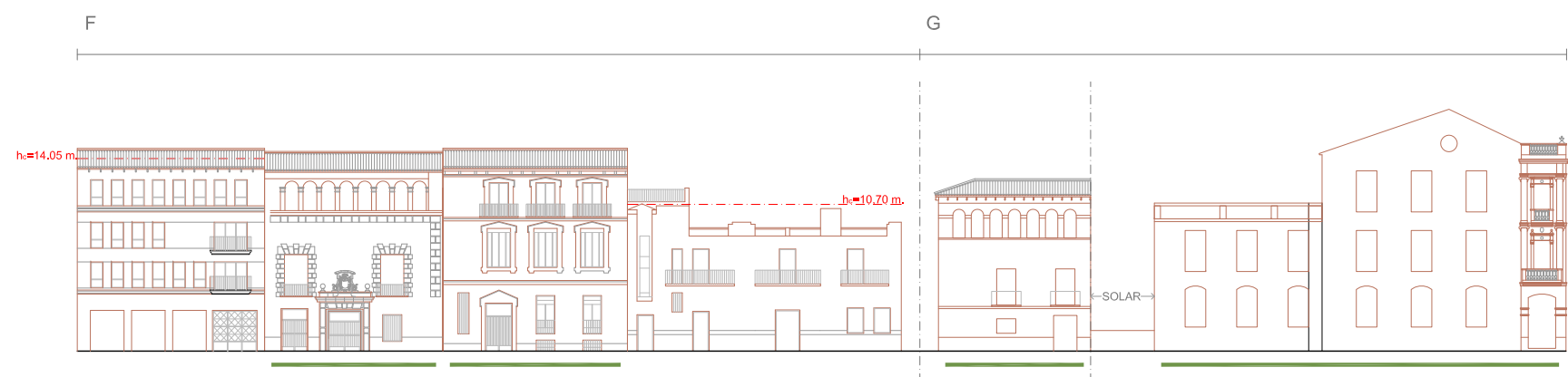
CARRER DEL GRANER



PÇ. DEL SUFRAGI

PÇ. DEL SUFRAGI

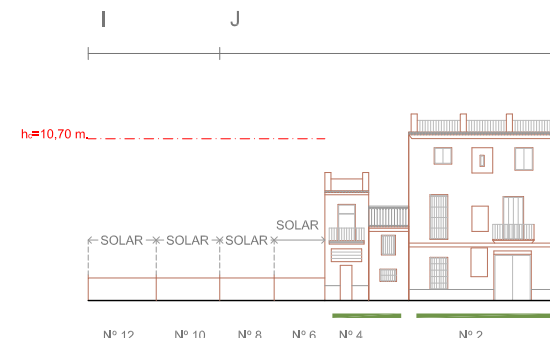
PÇ. DEL SUFRAGI



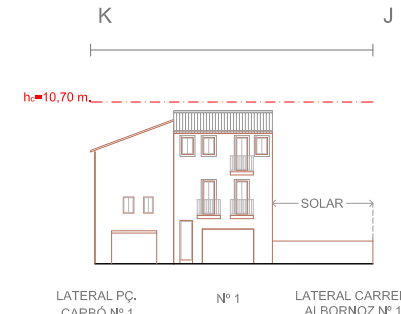
CARRER DE L'ENSENYANÇA



CARRER DE L'ENSENYANÇA



TR. ALBORNOZ



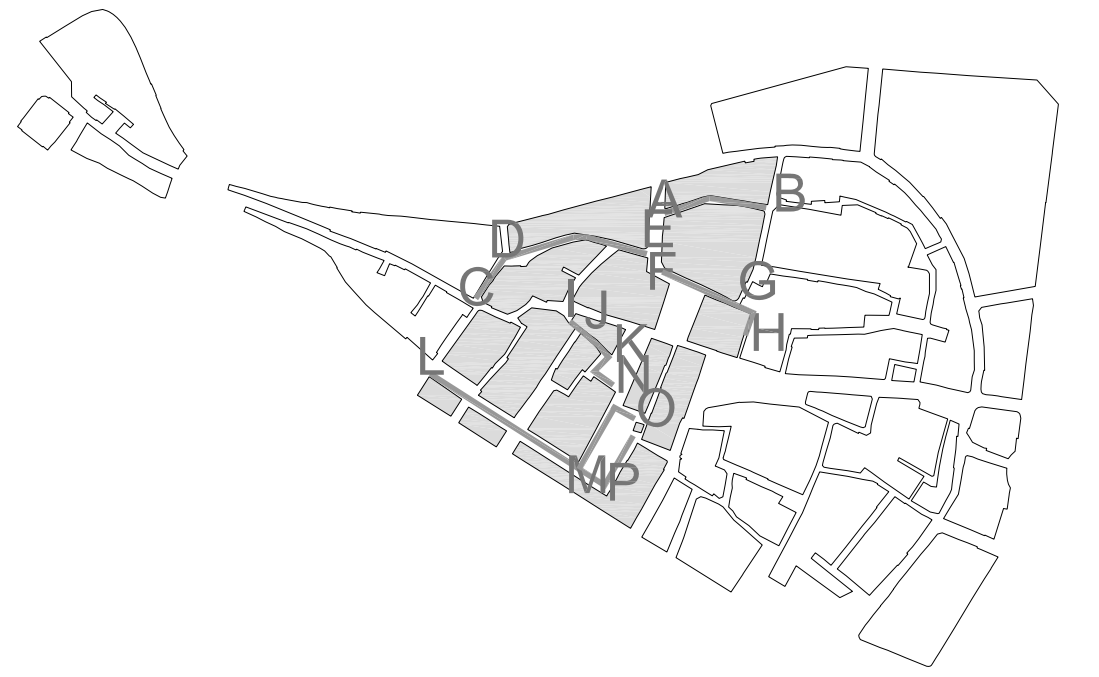
TRAVESIA ALBORNOZ



PLANOI DE SITUACIÓ

E 1/1000

M19-N°13: Es recomana manteniment en façana, sent possible arribar a les altures permeses pel Pla repetint l'esquema compostiu de la planta segona i remat, o bé per contraste respectant l'edifici i diferenciant-lo.



CLASIFICACIÓ EDIFICIS

- CATALOGAT
- INADEQUAT PER VOLUMETRIA
- INADEQUAT PER ELEMENTS IMPROPIIS EN FAÇANA I COBERTA
- - - ALTURA MAXIMA DE CORNISA

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA VILA D'ALZIRA  
 PLANOL D'ORDENACIÓ  
 ORDENANÇA GRÀFICA. REGULACIÓ DE FAÇANES 0-09.7  
 E: 1/500

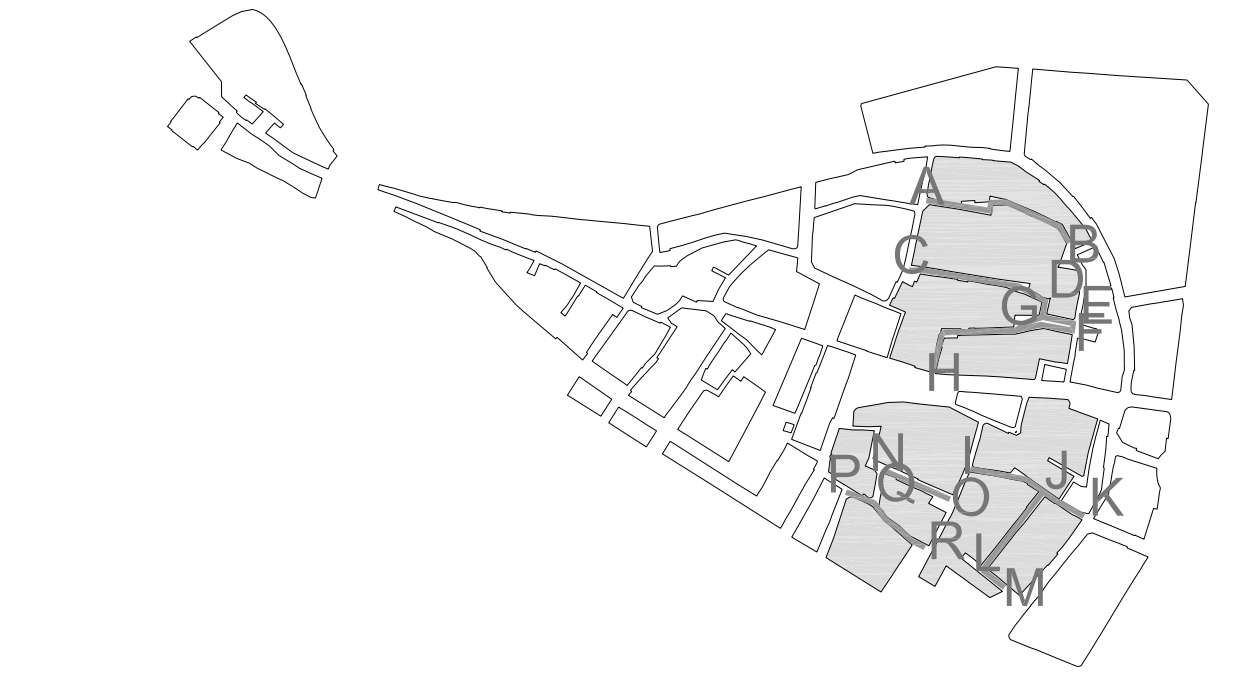
AJUNTAMENT D'ALZIRA  
 arquitectes FRANCISCO TABERNER PASTOR, MARIA DOMINGUEZ CALABUIG, INÉS ESTEVE SEBASTIA  
 equip col·laborador Ignasi Taberner Gómez-Ferrer, José Juan Oliva Martí, Robert Palazón Sáez  
 estudiants d'arquitectura  
 OCTUBRE 2013











CLASIFICACIÓ EDIFICIS

- CATALOGAT
- INADEQUAT PER VOLUMETRIA
- INADEQUAT PER ELEMENTS IMPROPIIS EN FAÇANA I COBERTA
- ALTIMA MAXIMA DE CORNISA

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA VILA D'ALZIRA  
PLANOL D'ORDENANÇES

ORDENANÇA GRÀFICA. REGULACIÓ DE FAÇANES 0-09.9  
E: 1/500

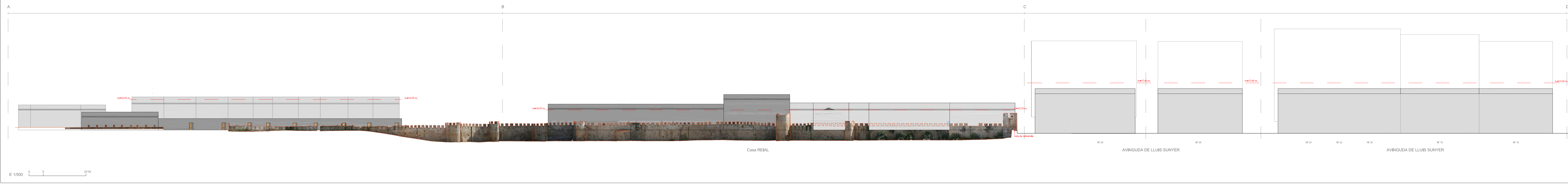
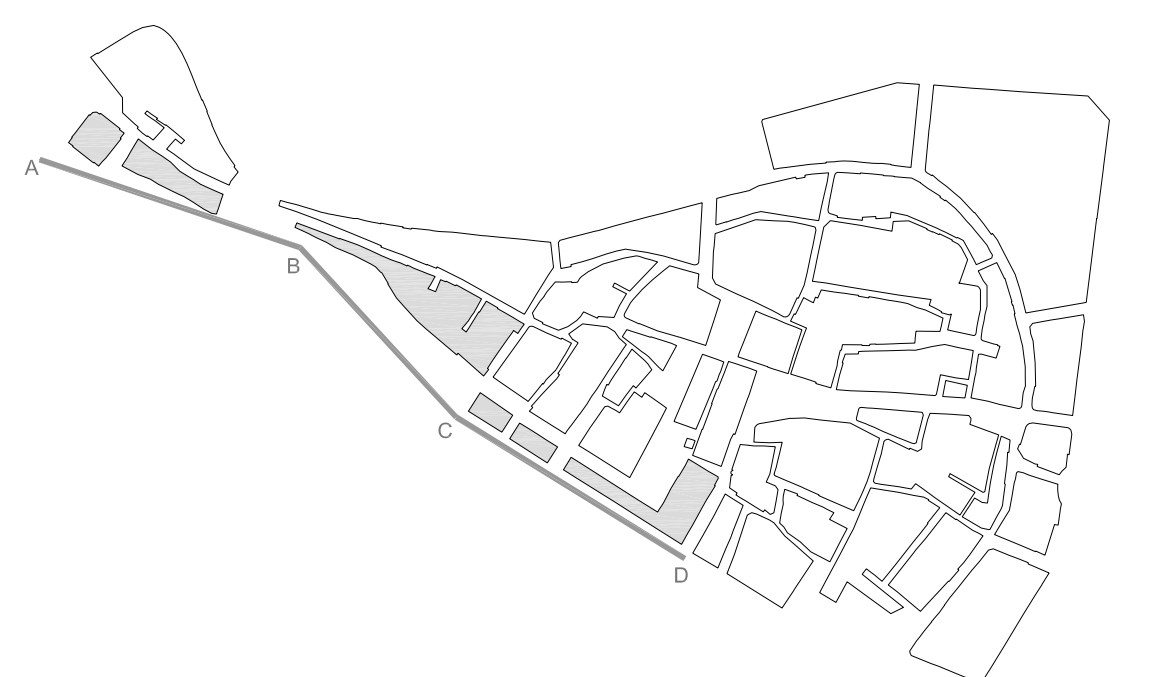
**AJUNTAMENT D'ALZIRA**

arquitectes	equip col·laborador	
FRANCISCO TABERNER PASTOR	Ignacio Taberner Gómez-Ferrer	
MARIA DOMÍNGUEZ CALABUIG	arquitecte	
INÉS ESTEVE SEBASTIA	José Juan Oliva Martí	
OCTUBRE 2013	Robert Palazón Sáez estudiants d'arquitectura	





PLÀNOL DE SITUACIÓ  
E: 1/500



— ALTURA MAXIMA DE CORNISA

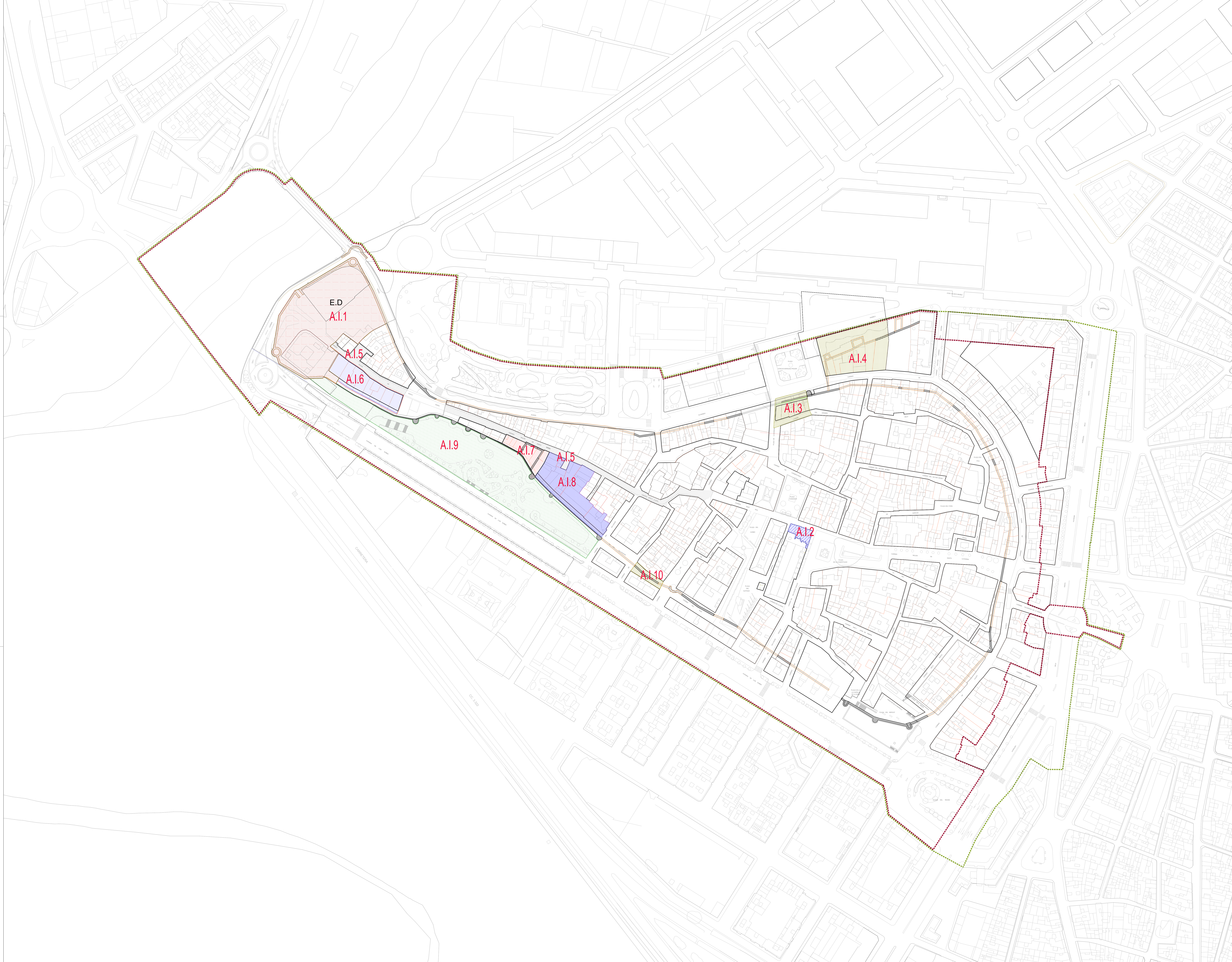
PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ  
DE LA VILA D'ALZIRA  
PLÀNOL D'ORDENACIÓ  
ORDENANÇA GRÀFICA. REGULACIÓ DE FAÇANES 0-09.10  
E: 1/500

**AJUNTAMENT D'ALZIRA**  
arquitectes  
FRANCISCO TABERNER PASTOR  
MARIA DOMINGUEZ CALABUIG  
INÉS ESTEVE SEBASTIA  
OCTUBRE 2013

equip col·laborador  
Ignacio Taberner Gómez-Ferrer  
arquitecte  
José Juan Oliva Martí  
Robert Palazón Sáez  
estudiants d'arquitectura







- ..... ÀMBIT D'INTERVENCIÓ DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ
  - ..... DELIMITACIÓ CONTINGUT HISTÒRIC DE LA VILA D'ALZIRA
  - DELIMITACIÓ DE LA MURALLA (EMERGENT O ENTERRADA)
  - POSSIBLE TRONÇ DE LA MURALLA
- UNITATS D'ACTUACIÓ
- A.I.1 - ÀMBIT D'INTERVENCIÓ EQUIPAMENT RECUPERACIÓ RESTOS SANTA MARIA
  - A.I.2 - ÀMBIT D'INTERVENCIÓ RECUPERACIÓ RESTOS SANTA CATARINA
  - A.I.3 - ÀMBIT D'INTERVENCIÓ RECUPERACIÓ TRAM DE MURALLA RESTOS PLAÇA CONCHA PIQUER PLAÇA DE LA MORTERA - CARRER GARIBAY
  - A.I.4 - ÀMBIT D'INTERVENCIÓ CARRER RAMBLA - PLAÇA CONCHA PIQUER - CARRER SANTA TERESA
  - A.I.5 - ÀMBIT D'INTERVENCIÓ URBANITZACIÓ ÀREA OEST DE LA VILA
  - A.I.6 - ÀMBIT D'INTERVENCIÓ AMB CREACIÓ PAS DE RONDA CARRER VALOR DE SANTA MARIA
  - A.I.7 - ÀMBIT D'INTERVENCIÓ PÚBLICA EQUIPAMENT CULTURAL RECUPERACIÓ CASA REAL I MURALLA
  - A.I.8 - ÀMBIT D'INTERVENCIÓ AMB CREACIÓ PAS DE RONDA CARRER SANTA LUCIA
  - A.I.9 - ÀMBIT D'INTERVENCIÓ PARC D'ARBUS SAUDA
  - A.I.10 - ÀMBIT D'INTERVENCIÓ RECUPERACIÓ TRAM DE MURALLA PROLONGACIÓ CARRER DEL MUR

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ  
DE LA VILA D'ALZIRA  
PLA N O D E B A T O R I C

DELIMITACIÓ D'ÀMBITS D'INTERVENCIÓ 0-10  
E: 1/1.000

AJUNTAMENT D'ALZIRA  
EQUIPAMENT D'ACTUACIÓ  
FRANCISCO TABOUEIRA PASTOR Ignasi Tolomeu Gómez-Pomar  
MARIA DOMÍNGUEZ CALABUIG Rosalinda  
INÉS ESTEVE SEBASTIÀ José Juan Oliva Martí  
OCTUBRE 2013 Robert Polozaón Sáez  
estudiants d'arquitectura

EXCELENTÍSSIM  
AJUNTAMENT D'ALZIRA

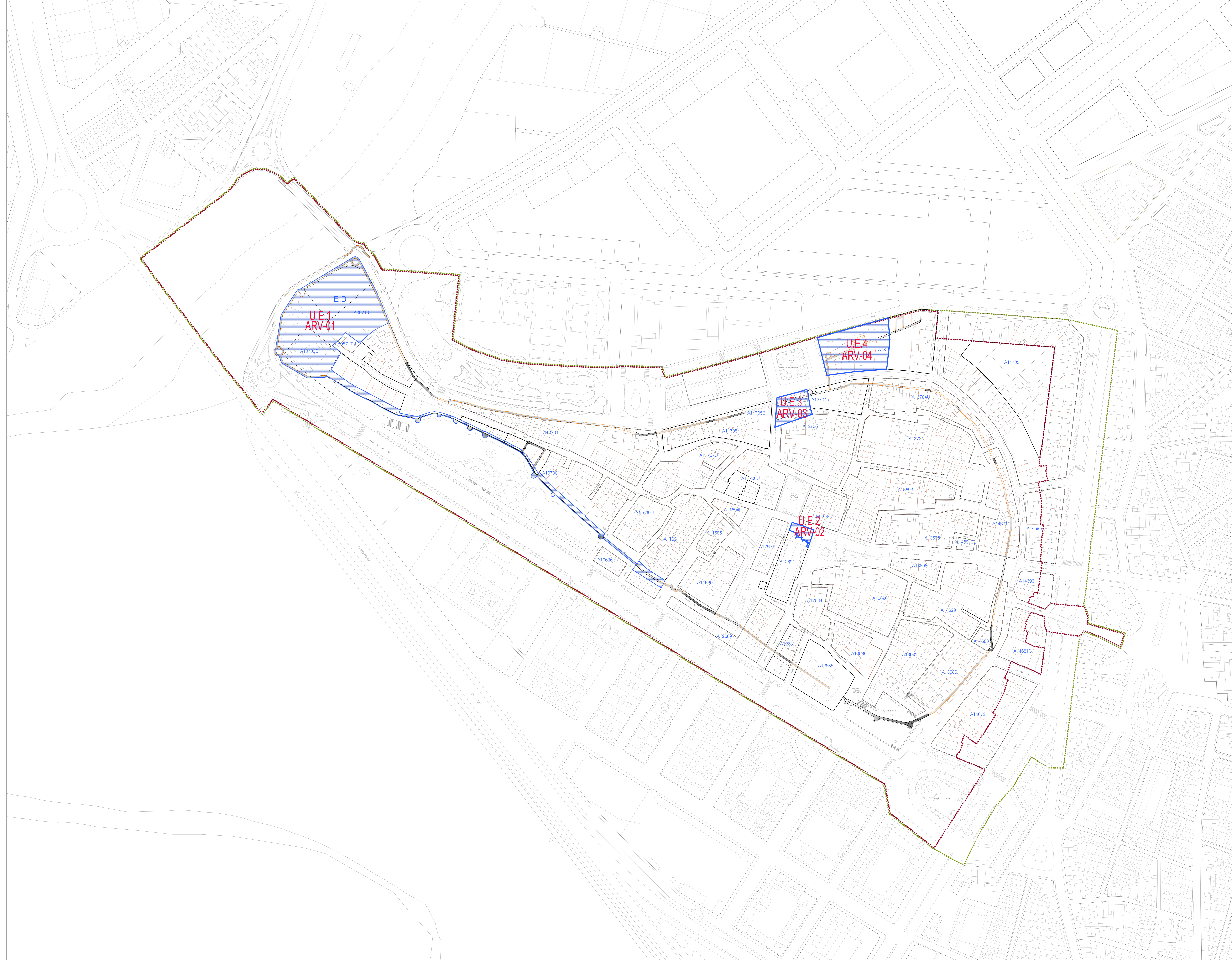
TÍTOL DEL PROJECTE:  
PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ  
DE LA VILA D'ALZIRA



PLANO DE ORDENACIÓ:  
DELIMITACIÓ D'ÀMBITS D'INTERVENCIÓ

PLANEJAMENT: MARÇ 2014  
Escala: 1/1.000  
PLANO Nº: O-10  
EL ARQUITECTE MUNICIPAL:  
CRISTINA MARTÍNEZ ALGARBA





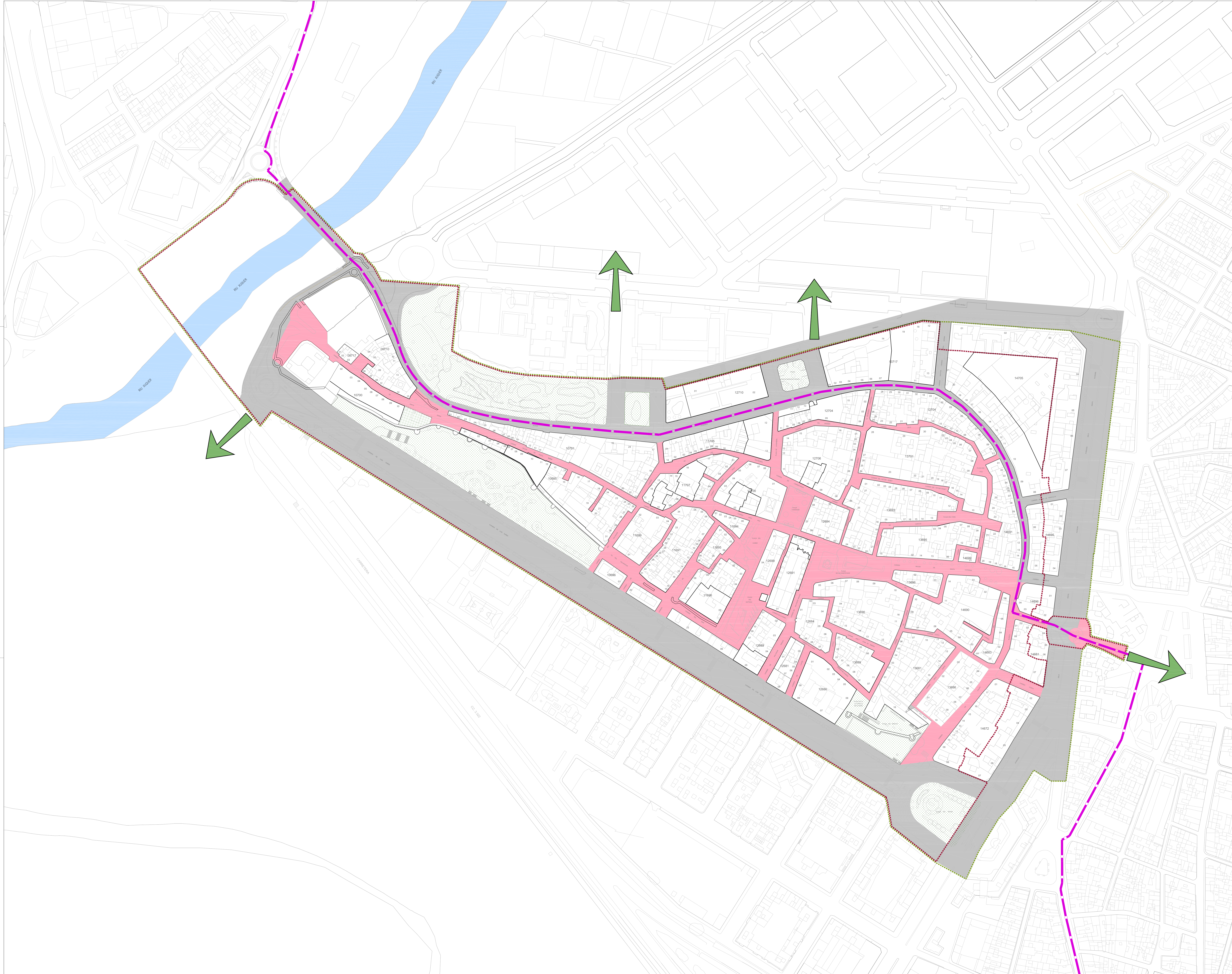
- - - - - AMBIT D'INTERVENCIÓ DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ
- - - - - DELIMITACIÓ DELANT HISTÒRIC DE LA VILA D'ALZIRA
- - - - - UNITATS D'EJECUCIÓ
- - - - - U.E. 1 - UNITAT D'EJECUCIÓ MAJOR SANTA MARIA
- - - - - U.E. 2 - UNITAT D'EJECUCIÓ ABBES DE SANTA CATERINA
- - - - - U.E. 3 - UNITAT D'EJECUCIÓ PLAÇA CONCHA POQUER - PLAÇA DE LA MORENA - CARRER DEL GANER
- - - - - U.E. 4 - UNITAT D'EJECUCIÓ CARRER RIBELLA - PLAÇA CONCHA POQUER - CARRER SANTA TERESA

TÍTULU DEL PROYECTO:  
**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA VILA D'ALZIRA**



PLANO DE ORDENACIÓ  
**DELIMITACIÓ UNITATS D'EJECUCIÓ I ÀREES DE REPARTIMENT**





- AMBIT D'ACTUACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ
- DELIMITACIÓ CONJUNT HISTÓRIC DE LA VILA D'ALZIRA
- CARRERS DE VANANTS
- CARRERS AMB ACCÉS RODAT
- ZONES VERDES
- CONEIXO AMB L'ESTRUCTURA VERDA DE L'ENTORN
- VEREDA DE CASTELLA


**Ajuntament d'Alzira**

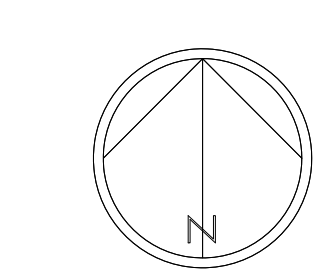
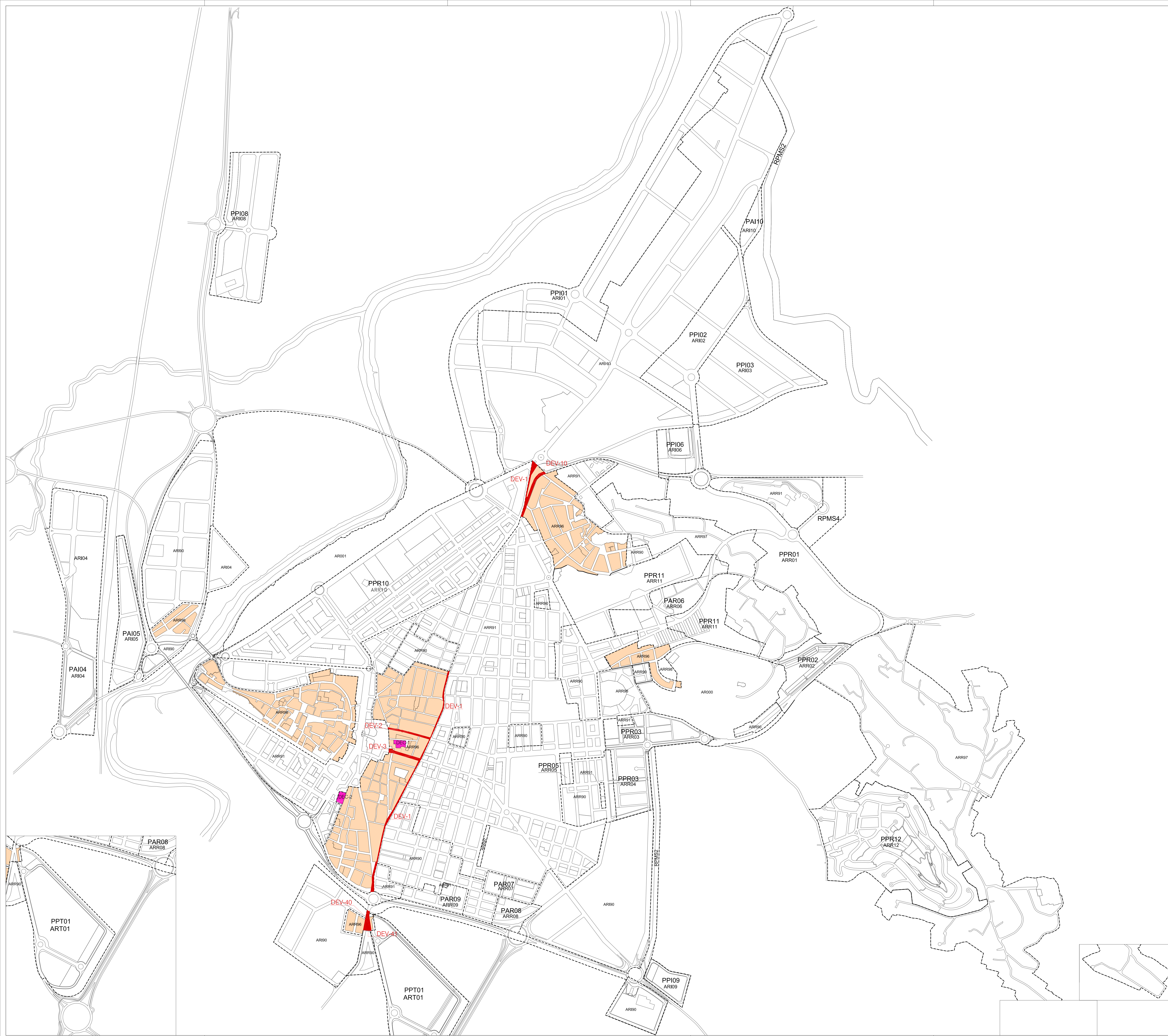
TITULO DEL PROYECTO:  
**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA VILA D'ALZIRA**



PLANO DE ORDENACIÓ:  
**INFRAESTRUCTURA VERDE Y VEREDA DE CASTELLA**

PLANEAMENTO	EL DIRECTOR DEL CENTRO HISTÓRIC DE LA VILA	FECHA:	GENER 2017
EL ARQUITECTO MANEJO:	ISABEL VELA LLIBRES	ESCALA:	1/1.000
		PLANO:	<b>O-12</b>





**ORDENACIÓ ESTRUCTURAL**

AMBIT: LÍMIT TERME MUNICIPAL

**CLASSIFICACIÓ**

	SU	SÒL URBÀ
	SUBLE	SÒL URBANITZABLE
	SNU	SÒL NO URBANITZABLE
		LÍMIT CLASSE SÒL

**ORDENACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE** (Veure planol sèrie B1)

**RÈGIM DE PROTECCIÓ**

	SNUC	COMÚ
	SNUPA-1	AGRÍCOLA
	SNUPP	PAISATGÍSTIC
	SNUPE	ECOLÒGIC
	SNUPR	RIBERES I LLITS

**RESERVES DE SÒL** (Veure planol sèrie B1)

	RPMS	Reserva de patrimoni municipal del sòl
		1. Cementiri
		2. Canalitzacions
		3. Abocadors
		4. Hospital
		5. Infraestructures
		6. Depuradora

**RISCOS** (Veure planol sèrie B1)

**ZONES D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA** (Veure planols sèrie C)

**DELIMITACIÓ SECTORS DE PLANEJAMENT PARCIAL O REFORMA INTERIOR**

	límit sector
	àmbit del sector de planejament parcial o reforma interior XX de caràcter residencial
	àmbit del sector de planejament parcial o reforma interior XX de caràcter industrial

**DELIMITACIÓ DE UNITATS D'EXECUCIÓ**

	límit de la unitat
	àmbit de la unitat d'execució XX de caràcter residencial
	àmbit de la unitat d'execució XX de caràcter industrial

**ÀREES DE REPARTIMENT**

	límit àrea
	àrea de repartiment XX en sòl residencial
	àrea de repartiment XX en sòl industrial
	àrea de repartiment XX en sòl terciari

**SERVITI I ZONES DE PROTECCIÓ DE DOMINI PÚBLIC** (Veure planol sèrie B4)

**XARXA PRIMÀRIA O ESTRUCTURAL** (Veure planol sèrie B4)

**NUCLIS HISTÒRICS**

	DELIMITACIÓ CENTRES HISTÒRICS
--	-------------------------------

ACTUALITZACIÓ GRÀFICA DESEMBRE 2011

ID	Situació	Superfície
DEC-1	Superfície	1.328 m <sup>2</sup>
DEC-2	Gràn local	1.461 m <sup>2</sup>
DEV-1	Sòl superfície	2.658 m <sup>2</sup>
DEV-2	C/r. Manya (antiga)	2.850 m <sup>2</sup>
DEV-3	C/ r. Sant Antoni	1.384 m <sup>2</sup>
DEV-4	C/ r. Santa Maria	1.452 m <sup>2</sup>
DEV-5	C/ r. Sant Joan	1.444 m <sup>2</sup>
DEV-6	C/ r. Sant Joan	1.312 m <sup>2</sup>
DEV-7	C/ r. Sant Joan	1.177 m <sup>2</sup>
	<b>Total superfície</b>	<b>13.380 m<sup>2</sup></b>

DEC  
 DEV  
 DELIMITACIÓ DEL ÀREA DE REPARTIMENT ARR96

SUBSTITUEIX AL PLANOL B3 DE DESEMBRE 2007 B 3 UNIC  
**EXCM. AJUNTAMENT D'ALZIRA**  
**PLA GENERAL**



SETEMBRE 2008  
 Escala: 1/5.000  
**ORDENACIÓ ESTRUCTURAL**  
**CLASSIFICACIÓ DEL SÒL**  
 AMBIT: URBÀ  
 FULLA: ÚNICA  
 PER L'EQUIP REDACTOR  
 Signat: CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA **B 3**

**Ajuntament d'Alzira**  
 TÍTUL DEL PROJECTE:  
**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA VILA D'ALZIRA**  
  
 PLANO DE:  
**XARXA PRIMÀRIA ÀREA DE REPARTIMENT ARR96**  
 PLANEJAMENT: Febrer 2017  
 Escala: 1/5.000 Pàgina 17  
 EL ARQUITECTE MUNICIPAL: **CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA** **O-13**