

**Conselleria de Territorio y Vivienda**

*Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre resolución del conseller de Territorio y Vivienda, de fecha 19 de enero de 2006, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio del Carmen, en la manzana de las calles Guillem de Castro, Llíria y Gutenberg, de Valencia.*

**ANUNCIO**

Resolución del conseller de Territorio y Vivienda, de fecha 19 de enero de 2006, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio del Carmen, en la manzana de las calles Guillem de Castro, Llíria y Gutenberg, de Valencia.

Visto el expediente en relación con la modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio del Carmen (en lo sucesivo PEPRI), en la manzana de las calles Guillem de Castro, Llíria y Gutenberg, de Valencia, tramitada por la Dirección General de Arquitectura de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, de conformidad con los siguientes,

#### IV. Antecedentes de hecho.

Primero.—Por resolución del director general de Arquitectura, de fecha 18 de diciembre de 2002, se sometió a información pública el expediente de referencia, publicándose los correspondientes anuncios en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», y en el diario «El País», ambos de fecha de 3 de enero de 2003.

Segundo.—Tras la presentación de diversas alegaciones, se efectuó una nueva propuesta de la que se dio trámite de audiencia a los interesados.

Tercero.—El Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, por Resolución de Alcaldía de fecha 23 de febrero de 2004, informó favorablemente la propuesta de modificación.

Cuarto.—La Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, con fecha 1 de julio de 2004, asume íntegramente el informe favorable de los servicios técnicos de 24 de junio de 2004, a la modificación del PEPRI, haciendo constar lo siguiente:

«Asimismo, y en congruencia con lo significado en nuestros informes relativos a anteriores iniciativas modificatorias del planeamiento, se recomienda al Excelentísimo Ayuntamiento que —con independencia de los trabajos compilatorios de la planificación a que hace referencia el convenio marco de 1994, y a tenor de lo exigido al respecto por la LRAU—, se elabore un documento que recopile y refunda —en memoria, normativa y planos—, el total de las modificaciones puntuales aprobadas en el ámbito de la planificación que nos ocupa. Todo ello para una mejor interpretación, gestión y seguimiento de las determinaciones urbanísticas y patrimoniales que afectan al área protegida.

Quinto.—Con fecha 28 de junio de 2004, la directora general de Planificación y Ordenación Territorial, en virtud de la competencia en la emisión de informes urbanísticos previos o preliminares, de conformidad con lo establecido en el artículo 9.c del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, previo informe de la Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo, emitió informe favorable a la modificación del PEPRI de referencia.

Sexto.—Con fecha 16 de agosto de 2004, la Dirección General de Arquitectura, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, resolvió aprobar provisionalmente el expediente y estimar o desestimar, según los casos, las alegaciones formuladas por los interesados de acuerdo con las propuestas contenidas en los informes técnicos.

Séptimo.—Con fecha 5 de octubre de 2004, tiene entrada en los Servicios Territoriales de Planificación y Ordenación Territorial, alegación presentada por don Vicente Sebastián, en nombre propio y representación de la asociación de vecinos, ante el conseller de Territorio y Vivienda, instando suspender la aprobación definitiva.

Octavo.—El día 5 de abril de 2005, la Dirección General de Arquitectura resuelve la remisión a la Conselleria de Territorio y Vivienda del expediente, interesando su aprobación definitiva, teniendo entrada en los Servicios Territoriales, con fecha 20 de mayo de 2005, copia del expediente administrativo y documentación técnica, que es copia íntegra de la informada favorablemente por la directora general de Planificación y Ordenación Territorial, en fecha 28 de junio de 2004.

Noveno.—Con fecha 29 de septiembre de 2005, por el director general de Patrimonio Cultural Valenciano, se emite informe favorable dado que la documentación coincide con la ya informada favorablemente en junio de 2004.

Décimo.—El PEPRI del Barrio del Carmen, aprobado definitivamente el 9 de mayo de 1991, delimita la Unidad de Ejecución (U.E.) número 22, en el ámbito de las calles Guillem de Castro, Llíria, Gutenberg y Na Jordana. La ordenación contenida en el PEPRI para esta U.E. no ha sido validada por la Conselleria de Cultura y plantea un espacio libre en el interior de la manzana. La superficie delimitada alcanza 13.845 m<sup>2</sup>, con 22.287 m<sup>2</sup>T. Se establece el sistema de expropiación, si bien no ha sido posible gestionarla hasta el momento.

Undécimo.—La propuesta se formula por la oficina RIVA de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, en el marco del convenio entre Generalitat Valenciana y el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia para la intervención en el Centro Histórico, de fecha 21 de abril de 1998.

Duodécimo.—La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 15 de noviembre de 2005, acordó supeditar la elevación al honorable señor conseller de Territorio y Vivienda del informe

favorable a la aprobación definitiva de la modificación del PEPRI del Barrio del Carmen, manzana calle Guillem de Castro, Llíria, Gutenberg, de Valencia, a la subsanación de la discrepancia documental respecto a la subdivisión de la unidad de ejecución, proponiendo la desestimación de la alegación presentada por don Vicente Sebastián, según fundamento de derecho cuarto; y con la recomendación al Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia de elaborar un documento que recopile y refunda —en memoria, normativa y planos— el total de las modificaciones puntuales aprobadas, según el informe del director general de Patrimonio Cultural Valenciano, de fecha 1 de julio de 2004.

En fecha 30 de noviembre de 2005, tuvo entrada en el Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial de Valencia, documento técnico remitido por el ilustrísimo director general de Arquitectura, en el que se subsana la discrepancia documental respecto a la subdivisión de la unidad de ejecución, eliminando la mención a dicha subdivisión en las ordenanzas de uso y edificación, en coherencia con el resto del documento, subsanando el condicional indicado en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de 15 de noviembre de 2005. Por dicho motivo el director general de Planificación y Ordenación Territorial, resolvió considerar cumplidos los condicionantes contenidos en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 15 de noviembre de 2005, y elevar el expediente al honorable señor conseller de Territorio y Vivienda, para su aprobación definitiva, proponiendo la desestimación de la alegación presentada por don Vicente Sebastián, según el fundamento de derecho cuarto del acuerdo; y con la recomendación al Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia de elaborar un documento que recopile y refunda —en memoria, normativa y planos— el total de las modificaciones puntuales aprobadas, según el informe del director general de Patrimonio Cultural Valenciano, de fecha 1 de julio de 2004.

#### Fundamentos de derecho

Primero.—El artículo 34 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico de la Comunidad Valenciana, dispone:

3. Los planes de ordenación previstos en la legislación urbanística que afecten a bienes inmuebles declarados de interés cultural se ajustarán a los términos de la declaración. La declaración sobrevenida a la aprobación de los planes determinará la modificación de éstos si fuera necesaria para su adaptación al contenido de la declaración.

4. La declaración de un inmueble como bien de interés cultural, determinará para el ayuntamiento correspondiente la obligación de aprobar provisionalmente un plan especial de protección del bien y remitirlo al órgano urbanístico competente para su aprobación definitiva, en el plazo de un año desde la publicación de la declaración, aun en el caso de que el municipio de que se trate careciere de planeamiento general. La aprobación provisional deberá contar con informe previo favorable de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia que deberá ser emitido en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se tendrá por formulado en sentido favorable. En el caso de monumentos y de jardines históricos se estará a lo dispuesto en el apartado cuarto de este artículo.

La Generalitat Valenciana es competente para la formulación y aprobación de planes especiales de protección del patrimonio cultural, conforme a lo previsto en los artículos 37, 12.E, y concordantes de la Ley Reguladora de la Autoridad Urbanística (LRAU).

Segundo.—La tramitación y la documentación del presente expediente se consideran correctas.

Tercero.—La ordenación contenida en la modificación cumple satisfactoriamente las exigencias del artículo 39.2 de la citada Ley 4/98, por las siguientes razones:

- Se mantiene la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y la silueta paisajística.
- Se consigue un tratamiento más fiel de la trama histórica al crear espacios libres mejor integrados en la manzana.
- La reducción del ámbito de las U.E. facilita su gestión urbanística, y permite una mejor rehabilitación del área residencial.

La modificación propuesta reduce el ámbito de la U.E., excluyendo parte de la manzana triangular que recae a la calle Guillem de Castro y Na Jordana. Los criterios inspiradores de la nueva ordenación propuesta son:

1. Mayor respeto a la trama histórica.
2. Creación de espacios libres con irregularidad geométrica que en superficie total se aproxima a la vigente.
3. Aumento de los equipamientos públicos.
4. Garantía de realojo a los afectados.
5. Un pasaje desde la calle Lliria permitirá el acceso al espacio libre.
6. Eliminación del inmueble de la calle Na Jordana, 32.
7. Inclusión en el catálogo de los siguientes cuatro edificios protegidos:
  - Calle Gutenberg, 10 – Nivel 2.
  - Calle Gutenberg, 12 – Nivel 2.
  - Calle Lliria, 3 – Nivel 3.
  - Calle Lliria, 5 – Nivel 2.
8. Forma de gestión: Directa / indirecta.

El resumen numérico de la U.E. contenido en la propuesta se refleja en el siguiente cuadro:

Superficie total.....	11.015,00 m <sup>2</sup>
Suelo privado.....	5.486,00 m <sup>2</sup>
Suelo de equipamientos.....	1.366,00 m <sup>2</sup>
Suelo de espacios libres.....	4.403,00 m <sup>2</sup>
Suelo de viales.....	—
Total suelo dotacional.....	4.403,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total.....	20.741,00 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad media.....	2,11 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Mientras que el resumen de la ordenación del PEPRÍ vigente es:

Techo lucrativo sobre rasante.....	28.794 m <sup>2</sup>
Espacio libre.....	5.353 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento tipo (dotación ya cedida: calle Gutenberg (364 m <sup>2</sup> ).....	2,14 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Cuarto.—Don Vicente Sebastián, en nombre propio y representación de la asociación de vecinos afectados, presenta alegación ante el conseller de Territorio y Vivienda solicitando la suspensión de la aprobación definitiva e iniciar contactos con la población afectada para la elaboración de un plan especial de acuerdo con las normas de patrimonio aplicables, ya que entiende que el propuesto es contrario a la normativa de aplicación, en resumen por lo siguiente:

- Pretender derribos indiscriminados y sustituciones de edificaciones de distinta tipología.
- Incorporar una unidad de ejecución para su gestión mediante actuación integrada, cuando es suelo urbano que tiene la condición de solar.
- Infracción de las normas de patrimonio cultural aplicables a los conjuntos históricos, pues lo protegible en un conjunto histórico, es su estructura urbana y arquitectónica y las características generales de su ambiente.

Respecto a lo manifestado en primer y último lugar, hay que indicar que el expediente ha sido informado a lo largo de la tramitación por el organismo competente en materia de patrimonio cultural, obteniendo su informe favorable.

Respecto a la inclusión de suelo urbano en una unidad de ejecución para gestionarla como actuación integrada, dicha circunstancia está perfectamente prevista tanto en la LRAU (artículo 6), como en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (artículo 10).

Quinto.—El conseller de Territorio y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de planes de municipios de más de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.e del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Vistos los preceptos legales citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, de conformidad con el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.

#### V. Resuelvo:

Aprobar definitivamente la modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio del Carmen, en la manzana de las calles Guillem de Castro, Lliria y Gutenberg, de Valencia, recomendando al Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia la oportunidad de elaborar un documento que recopile y refunda —en memoria, normativa y planos—, el total de las modificaciones puntuales aprobadas, según el informe del director general de Patrimonio Cultural Valenciano, de fecha 1 de julio de 2004.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el conseller de Territorio y Vivienda en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la notificación de la misma, de acuerdo con lo establecido en los artículos 116.1 y 117.1 de la Ley 4/1999 de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; o bien, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación de la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen oportuno.

Valencia, a 19 de enero de 2006.—El conseller de Territorio y Vivienda, Rafael Blasco Castany.

Las ordenanzas que rigen en el ámbito de la modificación son las del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio del Carmen, con las excepciones siguientes:

Título preliminar

Capítulo primero.—Ámbito, vigencia y vinculación.

Artículo 1. Ámbito.

Se añade el siguiente texto:

La modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio del Carmen en la manzana Guillem de Castro-Lliria-Gutenberg abarca el ámbito expresamente grafiado en planos.

Artículo 4. Documento del plan.

Se añade el siguiente texto: Las determinaciones referidas al ámbito de la modificación en la manzana Guillem de Castro-Lliria-Gutenberg presentan su definición mediante:

1. Planos de información.
2. Planos de ordenación.
3. Anexos.
  - 3.1. Anexo 1. Contexto normativo.
  - 3.2. Anexo 2. Cuadro de datos generales.
  - 3.3. Anexo 3. Ordenanzas de uso y edificación.
  - 3.4. Anexo 4. Catálogo.
  - 3.5. Anexo 5. Imagen urbana. Volumetría.

Título 1. Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo segundo.—Calificación urbanística.

Artículo 6. Calificación urbanística en el ámbito del Plan Especial del Barrio del Carmen.

Se añade el siguiente texto:

De acuerdo con el artículo 18 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, este plan refleja la previsión de dotaciones de dominio público no municipal. Así, en el ámbito de la modificación se incluye un equipamiento que será —según clasificación establecida por el artículo 32 del citado reglamento— educativo cultural.

La nomenclatura asignada al equipamiento, con objeto de seguir la terminología del plan que modificamos, es GSP-2; y el uso, de acuerdo con ese mismo plan, será del tipo DSC (socio-cultural). Este equipamiento queda expresamente delimitado en los planos.

Esta reserva dotacional pública se incluye en la red primaria o estructural por tratarse de un equipamiento «de titularidad o de carácter supramunicipal» (artículo 17.2 de la LRAU).

De acuerdo con el artículo 23 de la LRAU, las determinaciones de los planes de reforma interior se adecuarán a los estándares mínimos de cumplimiento establecidos en el artículo 22 para el planeamiento parcial. Y en este artículo, tras cuantificar las exigencias mínimas de calidad urbanística, se dice textualmente: «No se computarán, para verificar el cumplimiento de las exigencias antes expresadas, las reservas dotacionales de la red estructural establecidas conforme al artículo 17.2, salvo que éstas ofrezcan condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población del sector; en cuyo caso se computarán, en los casos y en la proporción que reglamentariamente se establezcan.»

El tipo de uso asignado al equipamiento, unido al hecho de que se pretende de carácter supramunicipal, implica que el uso y disfrute del mismo corresponde a una población que excede en mucho a la

incluida en el ámbito de la modificación e, incluso, a toda Ciutat Vella. Es por ello que este equipamiento no computa a los efectos de estándares mínimos en el ámbito de la modificación.

Título II. Régimen jurídico del suelo.

Capítulo 2. Gestión y ejecución del planeamiento.

Se sustituyen los artículos 8 al 10 por el siguiente texto:

De acuerdo con el artículo 33.5 de la ley reguladora y el artículo 118 del reglamento: «El plan de reforma interior incluirá en unidades de ejecución todo o parte de su ámbito.»

Todo el ámbito afectado por esta modificación de plan queda incluido en una unidad de ejecución, por lo que el planeamiento se ejecutará mediante el régimen de actuación integrada, la delimitación de la U.E. susceptible de actuación integrada técnicamente autónoma se ha efectuado de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 33 de la ley reguladora y en el artículo 115 del Reglamento de Planeamiento.

La delimitación de la unidad de ejecución queda indicada en el plano de ordenación número 11 e incluye la reserva de suelo dotacional público, de carácter supramunicipal, correspondiente a la red primaria o estructural.

Tal reserva de suelo contiene la edificación destinada a equipamiento y el espacio libre a él vinculado.

En lo que refiere a la gestión de la unidad se determina una gestión directa o indirecta.

La ley reguladora establece en el artículo 33.8: «Al configurar las unidades de ejecución se procurará una prudente diversificación de las responsabilidades urbanizadoras y se fomentará su desarrollo por iniciativas urbanizadoras de diferentes dimensiones. Asimismo podrá acordarse la división y redelimitación de unidades de ejecución previstas por los planes al aprobar el correspondiente programa». Si cualquier urbanizador, privado o público, presentara un programa que dividiera o redelimitara las unidades de ejecución de este plan, las nuevas unidades deberán ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma y su delimitación deberá cumplir las exigencias del artículo 33 de la ley reguladora y del artículo 115 del Reglamento de Planeamiento.

Título III. Normas generales para la protección del patrimonio cultural.

Sección 2. Clasificación de las intervenciones.

Artículo 22. Intervenciones en edificios con nivel de protección número 2.

Se añade el siguiente texto:

Las limitaciones señaladas en las obras a efectuar en los inmuebles catalogados con nivel de protección 2 serán de aplicación a las naves ubicadas en Llíria, 5, y Gutenberg, 12. En el caso de la nave situada en Gutenberg, 10, y si se demuestra documentalmente que la fachada no es la original del edificio de acuerdo con la hipótesis expuesta en la ficha de catálogo correspondiente, será posible la transformación de la misma. Es preceptivo en esta nave la recuperación de las características espaciales originales, así como de los elementos estructurales y materiales de interés histórico y tipológico.

Artículo 23. Intervenciones en edificios con nivel de protección número 3.

Se añade el siguiente texto:

Se cataloga con este nivel de protección el edificio situado en Llíria, 3. La catalogación se ampara exclusivamente en la imagen urbana que configura junto con la nave situada en Llíria, 5. No reviste especial interés la configuración en planta del inmueble ni existe en su interior ningún elemento relevante. Es por ello que queda justificado el vaciado interior del edificio y la modificación de la alineación posterior que este plan propone; alineación que se regulariza para configurar un nuevo espacio libre. Todo ello según lo indicado en la correspondiente ficha de catálogo.

Capítulo 3. Conservación del medio ambiente urbano.

Artículo 30. Condiciones y criterios para las obras de urbanización del viario.

Se añade el siguiente texto:

Se deberá significar la existencia de los restos de la muralla en el tratamiento urbanizador.

Artículo 32. Derechos sociales de la población residente.

Se añade el siguiente texto:

De acuerdo con los objetivos del convenio suscrito entre la Generalitat Valenciana y el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia en abril de 1998, con los puntos 1 al 7 del presente artículo, y con la disposición adicional cuarta del texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, excepto en su punto 2.º, que está derogado:

Se entiende que, como concreción de todo ello, el urbanizador público o privado que actúe en cualquiera de los ámbitos de la presente modificación deberá realojar, o alcanzar otro tipo de acuerdos económicos con los vecinos instalados en ellos que puedan demostrarlo fehacientemente, y deberá hacerlo en condiciones apropiadas evitando desplazamientos innecesarios, en las condiciones que se establezcan en el documento de gestión. El realojo se situará dentro del perímetro de la unidad de ejecución.

Corresponde al programa de actuación integrada detallar la situación, características y condiciones de acceso de los vecinos afectados a sus nuevas viviendas, o, en su caso, los acuerdos económicos alcanzados entre el urbanizador y el propietario residente o el inquilino, para eximir al urbanizador del deber de realojo.

El programa de actuación integrada incorporará, en la ficha de gestión correspondiente, las condiciones y obligaciones del urbanizador para garantizar los realojos a realizar.

Del mismo modo, el urbanizador procurará el traslado de las actividades productivas existentes, y compatibles con la nueva ordenación, en condiciones adecuadas a sus necesidades funcionales, en coordinación con los organismos competentes.

Título V. Condiciones generales de la edificación y sus usos.

Capítulo 1. Condiciones de aprovechamiento y edificación.

Sección 1. De las condiciones de la parcela.

Artículo 49. Alineaciones y rasantes.

Se añade el siguiente texto:

La alineación curva a la calle Guillem de Castro definida en la documentación gráfica de esta modificación, no podrá exceder el límite definido por la cara interior del lienzo de la muralla. Es por ello que el conocimiento exacto de la posición de este lienzo puede alterar, en su último tramo, la alineación fijada en este documento.

Se permite modificar esta alineación sólo si es en respuesta a la ubicación real del lienzo. Si llegara a producirse este hecho, se permitiría la adecuación de la alineación a la plaza del edificio, a fin de mantener la superficie del solar indicada en planos.

Artículo 50. Parcela mínima y frente mínimo y máximo.

Se añade el siguiente texto:

La parcela y frente mínimo son los establecidos en el plan especial, sin que estas ordenanzas establezcan dimensiones máximas para aquéllos en el ámbito de la modificación. De esta forma, cada uno de los nuevos bloques edificados puede constituir una única parcela. En este ámbito no es obligado el cumplimiento de los criterios establecidos en el punto 3 de este artículo.

Sección 2. De las condiciones de volumen.

Artículo 51. Altura máxima de la edificación.

Se añade el siguiente texto:

Se establece como altura máxima de planta baja 5 m para el bloque de una altura perteneciente a la edificación de la calle Llíria.

Artículo 53. Altura libre mínima.

Se añade el siguiente texto:

Las alturas de planta baja y plantas superiores del edificio recayente a Na Jordana se igualarán, al menos, en el frente recayente a esta calle, a las del edificio protegido colindante.

Sección 4. De los cerramientos de la edificación.

En lo que respecta a las condiciones de la edificación se estará a lo dispuesto en los artículos de esta Sección 4, con las excepciones siguientes:

Artículo 56. Criterios generales.

Se añade el siguiente texto:

Cada uno de los dos bloques situados en las calles Llíria y Guillem de Castro deberá disponer de fachada unitaria.

Será preceptiva la aprobación de una ordenanza gráfica que exprese como deben ser los frentes de cada uno de esos edificios. La orde-

nanza gráfica tendrá carácter de norma complementaria al igual que la ya prevista en el artículo 18.4 del plan que se modifica. Esa ordenanza consistirá en la definición pormenorizada de las fachadas de cada bloque, incluyendo descripción de materiales, sistemas constructivos, colores..., y todos aquellos elementos fundamentales para establecer de forma precisa la imagen de esos inmuebles. Dicha ordenanza deberá redactarse previamente a la concesión de la primera licencia, con la que podrá simultanearse su aprobación por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia.

Se sugiere que la ordenanza gráfica plantee para la fachada al río del bloque recayente a la calle Guillem de Castro:

—La evocación de la fuerte componente matérica de la muralla cuya traza ocupa.

—Una composición uniforme, organizada a partir de una seriación de huecos idénticos entre sí, de factura vertical y de suelo a techo, repartidos en distancias iguales a lo largo de toda la fachada; en planta baja, los huecos se situarán a eje de los de plantas superiores con una mayor anchura. Se recomiendan balcones únicamente en última planta, permitiéndose en ésta corridos con las limitaciones de longitud establecidas en el articulado del plan especial.

—Un tratamiento material de las partes macizas aplacado de piedra natural, de igual calidad, color y despiece en toda la fachada, sin distinción de parte basamental.

La cubierta del edificio recayente a Guillem de Castro deberá ser plana, sin elementos sobresalientes que no sean caja de escalera y ascensor.

El lenguaje de todos los edificios del ámbito de la modificación deberá responder a cánones actuales, no pudiendo incorporar, en ningún caso, elementos ornamentales que imiten literalmente otros del pasado.

El edificio de nueva planta que une los dos inmuebles protegidos del equipamiento tendrá una imagen industrial y tecnológica de factura actual.

Artículo 63. Torreones.

Se añade el siguiente texto:

En el caso en que los núcleos de comunicación vertical, como consecuencia de una agrupación parcelaria, sirvan a más de 200 m<sup>2</sup> se limitará la superficie de los elementos situados por encima de la cubierta a un 10 por 100 de la superficie de planta tipo, y con un máximo, en cualquier caso, de 35 m<sup>2</sup> construidos.

Sección 5. De la reserva de aparcamientos.

Artículo 66. Aparcamientos temporales y por concesión.

Se añade el siguiente texto:

3. En el supuesto que define el punto anterior, el destino de las plazas del aparcamiento subterráneo será exclusivamente para residentes en el ámbito.

En el plano de red viaria, red peatonal y aparcamientos, queda grafada la superficie del garaje subterráneo que será de uso exclusivo del equipamiento público contiguo desarrollado por la propuesta.

Disposición transitoria 5.<sup>a</sup>

Queda sin efecto en el ámbito de esta modificación.

Disposición final 4.<sup>a</sup>

Queda sin efecto en el ámbito de esta modificación.

Disposición derogatoria única

Todas las referencias del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio del Carmen a legislación derogada se entienden referidas a la legislación que la sustituye o, en su caso contrario, no será de aplicación.