

# ORDENANZAS

**INDICE**

TITULO PRELIMINAR .....	Pág. 1
TITULO PRIMERO: DEL REGIMEN GENERAL DEL SUELO .....	Pág. 2
TITULO SEGUNDO: DEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL .....	Pág. 3
TITULO TERCERO: DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO .....	Pág. 3
TITULO CUARTO: DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION .....	Pág. 4
TITULO QUINTO: DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACION EN LOS DISTINTOS AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA .....	Pág. 5
TITULO SEXTO: DE LAS NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL .....	Pág. 17
TITULO SEPTIMO: DEL CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS .....	Pág. 40
DISPOSICION DEROGATORIA .....	Pág. 40

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado

por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 29 de Abril de 1999  
Valencia, 13 Mayo 1999

El Secretario General

## TITULO PRELIMINAR

### CAPITULO UNICO

**Art.0.1.- El Plan Especial de Reforma Interior del Núcleo Histórico tradicional del Barrio de Beniferri como ámbito de planeamiento de desarrollo del Plan General de Valencia**

El presente Plan de Reforma Interior del Núcleo Histórico tradicional de Beniferri se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 2.1, 2.2, 2.6, 2.7, 2.8 y 6.8 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Valencia y los artículos 12, 21, 22, 23, 27 y 28 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana).

**Art.0.2.- Objeto del Plan de Reforma Interior**

La finalidad del presente Plan de Reforma Interior es proceder a la ordenación del área de planeamiento de desarrollo CHP-3, Beniferri, cumplimentando los objetivos de ordenación urbanística señalados por el Plan General para este ámbito P.O.2. Beniferri. Dichos objetivos se recogen en la ficha de características *Beniferri* que forma parte del Anexo I (*Fichas de características de los ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano*) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

**Art.0.3.- De la documentación del Plan de Reforma Interior**

Son documentos integrantes del presente Plan de Reforma Interior:

- a) Memoria Informativa
- b) Planos de Información
- c) Memoria Justificativa
- d) Ordenanzas reguladoras de los usos del suelo y de la edificación. Normas de Protección del patrimonio cultural. Catálogo de edificios protegidos.
- e) Planos de Ordenación

**TITULO PRIMERO: DEL REGIMEN GENERAL DEL SUELO**

**CAPITULO PRIMERO: EL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL NUCLEO HISTORICO TRADICIONAL DEL BARRIO DE BENIFERRI COMO AMBITO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**Art.1.1.- Zonas y Subzonas de calificación urbanística señaladas por el Plan General**

1. El Plan General de Valencia establece una serie de Zonas de calificación urbanística en el Suelo Urbano, de entre ellas la Zona CHP *Conjuntos Históricos protegidos* que se subdivide a su vez en tres Subzonas de calificación urbanística:

- a) CHP-1 *Ciutat Vella*
- b) CHP-2 *Grao-Cabanyal*
- c) CHP-3 *Poblats i Pobles del Nord, del Sud i de l'Oest.*

2. Dentro de la Subzona CHP-3 el Plan General prevé la formulación de Planes Especiales de Protección y Reforma Interior cuyos límites podrán reajustarse acompañando su justificación en el documento que los desarrolla.

**CAPITULO SEGUNDO: CALIFICACION URBANISTICA**

**Art.1.2.- Calificación Urbanística en el ámbito del Plan de Reforma Interior del Núcleo Histórico Tradicional del Barrio de Beniferri.**

1. En el ámbito del presente Plan, y con objeto de pormenorizar los distintos regímenes de usos, las condiciones de parcela, de volumen y forma, funcionales y estéticas de la edificación, el Plan de Reforma Interior establece, las siguientes Areas de calificación urbanística:

a) *Area de ordenanza NHT-B (Núcleo Histórico Tradicional de Beniferrí)*

b) Los Sistemas Locales dotacionales, constituyen, en sí mismos, subáreas de Calificación Urbanística de pormenorización de usos dotacionales. Estos están diferenciados, dentro del ámbito PO-2 de uso dominante residencial, de la manera siguiente:

d1) *RV Red viaria local*

d2) *EL Espacios libres públicos*

d3) *SP Servicios públicos*

## **TITULO SEGUNDO: DEL DESARROLLO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR**

### **Art.2.1.- Desarrollo mediante Estudios de Detalle**

Se podrán redactar Estudios de Detalle siempre y cuando se ajusten a las determinaciones específicas de la vigente legislación y el PGOU, en particular lo dispuesto en el art. 2.15 de las NN.UU.

El nº de plantas máximo será de dos.

## **TITULO TERCERO: DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**

### **Art.3.1.- De la ejecución del planeamiento**

Se estará a lo dispuesto en los capítulos primero y cuarto del Título tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia y en la legislación vigente sobre la materia.

A los efectos de gestión y ejecución del planeamiento, se considera que la zona de calificación NHT es equivalente a la zona CHP-3 del Plan General, por lo que le son de aplicación las disposiciones que en las Normas Urbanísticas del Plan General y Disposiciones que lo desarrollan, hacen referencia a esta zona.

**Art.3.2.- De la delimitación de Unidades de Ejecución**

Este Plan de Reforma Interior no delimita Unidades de Ejecución por considerarlas innecesarias, dado el carácter urbano de la totalidad del ámbito y la posibilidad de ejecutar la urbanización restante por Actuaciones Aisladas.

No obstante y si procediera mediante los correspondientes Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas, podrán delimitarse éstos, en los términos que establece nuestra legislación urbanística.

**Art.3.3.- De las Actuaciones Aisladas**

En el ámbito de este Plan de Reforma Interior, se somete al régimen de Actuaciones Aisladas.

**TITULO CUARTO: DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

**Art.4.1.- De las condiciones generales de la edificación**

Se estará a lo dispuesto en el Título quinto: *Ordenanzas Generales de la edificación* de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia. Para su correcta aplicación se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Las referencias al Plano C (*Estructura Urbana*) del PGOU deberán entenderse aquí como al plano de ordenación 0-2 de *Régimen Urbanístico* del Plan de Reforma Interior de Beniferri.

b) Algunas de las determinaciones del Título quinto de las NU del PGOU quedan precisadas o pormenorizadas en las Condiciones Particulares del presente Plan de Reforma Interior.

c) Como consecuencia de la aprobación de Ordenanzas gráficas que en desarrollo de este Plan Especial se formularan, pudiera asimismo deducirse el ajuste de algunas de las determinaciones del Título quinto citado. Por ejemplo las referentes a iluminación y ventilación (art. 5.82 NU PGOU), a marquesinas, rótulos y toldos (arts. 5.61 y ss NU PGOU), etc,...

d) Hay que recordar que las *Condiciones funcionales de la edificación* reguladas por el capítulo cuarto del Título quinto de las NU del PGOU no son de aplicación para los edificios protegidos salvo la excepción que allí se establece (art.5.65.1 NU PGOU):

*"Las condiciones establecidas en el presente Capítulo (a excepción del art.5.71, la sección quinta y la Sección sexta A que sí serán de aplicación) no serán de aplicación para los edificios protegidos".*

Debe entenderse que dicho régimen se extiende asimismo a los edificios sometidos a algún nivel de protección por el presente Plan de Reforma Interior.

## TITULO QUINTO: DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACION EN LOS DISTINTOS AMBITOS DE ORDENANZA DIFERENCIADA

### CAPITULO PRIMERO: AREA DE CALIFICACION NHT BENIFERRI

#### Sección Primera: Ambito y usos

##### Art.5.1.- Ambito

El Area de calificación NHT se extiende al ámbito expresamente grafiado con este título en el plano de Calificación del Suelo, ámbitos de calificación. El ámbito coincide con ámbito del PRI de Beniferrí del núcleo histórico tradicional.

### Art.5.2.- Usos

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes Ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el Título séptimo: *Concepto y clasificación de los usos* de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

2. Los usos globales o dominantes de este Area son el Residencial plurifamiliar (Rpf) y el Residencial unifamiliar (Run).

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en las categorías b y c (Tco.1b y Tco.1c), Edificios comerciales (Tco.2); Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

- Campamentos (Tho.2).

- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 300 personas (Tre.2), (Tre.3) y (Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.1c, Alm.2 y Alm.3

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento, Infraestructuras (Din), excepto servicios centrales de telecomunicaciones (Din5).

d) Aparcamientos:

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c).

- En edificio de uso exclusivo de aparcamiento (Par.1d).

- Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).



## ORDENANZAS

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a este área.

5. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1a y Alm.1b.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1).

La superficie máxima de Alm.1b será de 300 m<sup>2</sup>.

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm.1).

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

d) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar u Run.- Residencial Unifamiliar.

Se trata de los usos globales o dominantes asignados por el Plan en este área. Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a estos usos se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

f) Tco.1a.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en plantas baja y deberán contar con accesos desde la vía pública.

g) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) Tof.2.- Locales de oficina.

Sólo podrán ubicarse en plantas, baja y primera. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta baja y primera, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

i) Tre.1.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta de semisótano. No obstante no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja del mismo edificio o de alguno colindante. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y planta primera. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo. En los edificios que se destinen total o parcialmente a guardería, además de cumplir con la normativa específica

establecida para este tipo de instalaciones, por la Consellería de Cultura y Educación, deberán disponer de una superficie de 3 metros cuadrados por plaza de maternal o preescolar, de espacio libre vinculado a la guardería.

## **Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación**

### **Art.5.3.- Condiciones de la parcela**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

f) Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 5.4 y 5.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

g) Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros si son medianeros con otros patios de parcela privadas y de 4 metros si lindan con calle o espacio público.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano nº 0.2 de Ordenación, plano de *Régimen Urbanístico*. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior ni de las alineaciones de fachada recayentes a la vía pública. No obstante, la línea de edificación podrá quedar retirada de la alineación interior que se señala.

La profundidad edificable será la acotada o la que se mida a falta de acotación en el Plano de *Régimen Urbanístico*.

En las áreas vacantes de edificación se señala con carácter general una profundidad edificable de 10 metros.

No se admitirá ninguna construcción en los patios de parcela.

**Art.5.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios**

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano de *Régimen Urbanístico*, y según lo establecido en el apartado 2 de este artículo, con arreglo al cuadro siguiente:

número de plantas	altura de cornisa en metros
1 .....	4
2 .....	7

2. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente,

donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en el Plano C según la siguiente fórmula:

$$E = 0,50 + 0,20 Np$$

Donde Np es el número de plantas a edificar sobre la baja.

b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados 1 y 2 de este artículo.

### 3. Tolerancia de alturas.

Se admitirá la edificación con una planta menos que el número de plantas establecidas por el Plan Especial, grafiadas en el Plano de Régimen Urbanístico.

### 4. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Podrán admitirse cubiertas inclinadas, con las limitaciones establecidas en el art. 5.46, apartado 1a de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, en función de las preexistencias tipológicas del entorno, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 metros sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua no inferior al 30% ni superior al 100% y no podrá tener una dimensión menor de 4 metros en el sentido de la pendiente. Por encima de los faldones de cubierta no se admiten ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en el art. 5.46, apartado 4, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia). Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada, y sin ningún hueco en su ejecución. Sólo se permitirán huecos en su ejecución en las vertientes no recayentes a las alineaciones exteriores, y siempre que se separen de las aristas del faldón en que estén situados una distancia de al menos 0,80 metros.

En los encuentros en esquina de los planos de fachadas, existe una tolerancia, pudiendo aparecer muros testeros en las soluciones de cubierta.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas hasta la fachada exterior, se permitirá, por encima de la altura de cornisa del edificio, piezas de la vivienda, situada en la última planta, en el desván. El acceso a las piezas del desván, vinculadas a viviendas situadas en la última planta, se realizará exclusivamente desde el interior de dichas viviendas a las que se accede desde la última planta o inferiores. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, bien directamente a través de huecos en la cubierta según el punto anterior, o bien mediante espacios a doble altura, interiores a la vivienda, a través de los huecos exteriores de las pizas situadas en la planta inferior. En este último caso, la superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento del art. 5.82 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván. Para garantizar la habitabilidad de estas piezas bajo cubierta, deberán tener una altura libre de 2,50 metros, al menos en la superficie mínima que determina la Normativa de Habitabilidad, el resto de la plaza podrá reducir su altura según el faldón inclinado.

Si el uso de la última planta y del desván no fuera el de vivienda, las condiciones de acceso, ventilación y altura reguladas en este artículo, serán las mismas que para vivienda.

c) Las casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A las cajas de escaleras y a los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el art. 5.46 de las NN.UU. del PGOU, apartado 2, no se les exige el retiro desde los planos de fachada. No se admitirán, sin embargo, los elementos ornamentales previstos en el apartado 3 del art. 5.46 de las NN.UU. del PGOU.

d) En cualquier caso, los antepechos, barandillas y remates ornamentales no podrán sobresalir de la alineación exterior.

5. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas del Plan General.

6. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,20 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,00 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 2,70 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NU del PGOU.

c) No se permite la construcción de entreplantas.

7. Cuerpos y elementos salientes.

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho no inferior a 6 metros.:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 50 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela o espacio no edificable sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

8. Los cuerpos salientes podrán situarse en planta primera, pero siempre a una altura mínima de 3,50 metros sobre la cota de referencia.

9. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta.

10. No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni aún en las alineaciones de fachada retiradas de la alineación exterior y recayentes a vía pública. No obstante se admitirán los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

11. Las determinaciones establecidas en este artículo podrán quedar total o parcialmente sustituidas por las *Ordenanzas Gráficas* que en desarrollo del presente Plan Especial pudieran aprobarse en algunos ámbitos de este área.

#### **Art.5.5.- Condiciones funcionales de la edificación**

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.

#### **Art.5.6.- Condiciones estéticas**

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela libre de edificación.



2. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.

#### **Art.5.7.- Dotación de aparcamientos**

1. Se estará a lo dispuesto en el PGOU sobre este tema.

2. Todos los edificios que se recogen en el Catálogo quedarán eximidos de la obligatoriedad de la reserva de aparcamiento.

### **CAPITULO SEGUNDO: LOS SISTEMAS LOCALES**

#### **Sección Primera: Los Sistemas Locales de Espacios libres**

#### **Art.5.8.- Usos**

El uso global o dominante asignado es el *Dotacional de Espacios libres* (Del) tal y como se define en el art.7.8.2 de las NU del PGOU:

*"Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales".*

#### **Art.5.9.- Espacios libres de destino privado**

Se grafían en el Plano de *Régimen urbanístico* aquellos patios de parcela vinculados a edificación que deben destinarse a espacios libres de uso privado.

## Sección Segunda: Los Sistemas Locales de Servicio Público

### Art.5.10.- Usos

1. En los suelos calificados como Sistemas locales de Servicios Públicos (SP) se asigna como uso global o dominante el correspondiente a aquellas categorías de SP que expresamente se grafían en el plano 0-2 de *Régimen Urbanístico*, y el régimen de usos será el establecido en el art. 6.73 de las NN.UU. del PGOU.

### Art.5.11.- Condiciones generales

1. En aquellos Servicios Públicos que se ubican en edificios con Nivel de protección asignado por este Plan, se estará a lo dispuesto en las Normas de Protección de estas Ordenanzas respecto a las posibilidades de intervención en este tipo de edificios.

2. Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan del plano de Régimen Urbanístico, en la manzana en que se enclava el Servicio Público.

### Art.5.12.- Servicios públicos de destino privado

1. Los sistemas locales, que el Plan Especial recoge como de destino privado, se grafían mediante un asterisco en el Plano de *Régimen Urbanístico*.

2. En cualquier caso se atenderán, cuando proceda, las condiciones específicas que se establecen en el artículo siguiente.

**Sección Tercera: Sistemas Locales de Infraestructuras**

**Art.5.13. Condiciones específicas para los Sistemas de Infraestructuras (IS-5, Telecomunicaciones)**

Las condiciones de edificación serán:

- a) Ocupación: 40% de la parcela.
- b) Nº de plantas máximo: 2
- c) Separación a lindes: 3 m
- d) Serán válidas las determinaciones del art. 5.4.1, 3, 4, 5 y 6 de estas Ordenanzas.

**TITULO SEXTO: DE LAS NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL**

**CAPITULO PRIMERO: DEFINICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES**

**Art.6.1.- Concepto y clasificación del Patrimonio Cultural**

1. Se entiende por Patrimonio Cultural del Núcleo Histórico Tradicional del barrio de Beniferri de Valencia al conjunto de bienes sociales y económicos que constituyen la identidad histórica del pueblo, que lo ha recibido como legado de las generaciones pasadas y que tiene el deber de conservarlo y transmitirlo íntegro y mejorado a las generaciones posteriores. En él se comprende el Patrimonio Arquitectónico, Urbanístico y Ambiental y el Patrimonio Social y Económico.

2. Se entiende por Patrimonio Arquitectónico, Urbanístico y Ambiental el conjunto de edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjunto identificables, conformado por:

- a) Edificios y conjuntos de interés, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas, pintorescas o ambientales de especial valor relativo, sujetos a una protección individualizada e incorporados al Catálogo.

b) Tramas urbanas en las que se inscriben los anteriores elementos, que deben ser conservadas sin menoscabo de las operaciones de reforma que para la consecución de espacios públicos sean necesarios.

c) Elementos aislados o en conjunto, de carácter menor, tales como jardines, arboledas, árboles, rejas, escudos, puertas, pavimentos, faroles, mobiliario y decoraciones de locales, que por sí mismos o por su función estética, deben conservarse formando parte de la totalidad urbana, sujetos a protección individualizada y genérica.

3. Se entiende por Patrimonio Social y Económico al conjunto de grupos, clases, usos y actividades populares y económicas que conforman el tejido social e histórico del pueblo, que se debe conservar y evitar sea erradicado, marginado o innecesariamente transformado, por motivos de mayor rentabilidad económica.

#### **Art.6.2.- Principios generales de actuación para la protección del Patrimonio Cultural**

1. Como principio general para la protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico, se procede a la catalogación individualizada de aquellos edificios y elementos de interés, así como a la conservación estructural de las tramas urbanas en que éstos se inscriben. Dicha conservación arquitectónica y urbanística no obsta para que se den las necesarias obras de rehabilitación, modernización o reedificación en las condiciones señaladas en las presentes ordenanzas en las Normas Urbanísticas del Plan General (art. 83.4 RP) así como en la legislación vigente que le sea de aplicación. En los edificios históricos no catalogados el Ayuntamiento potenciará la rehabilitación frente a la renovación.

2. Como principio general de la conservación del Patrimonio Social y Económico, los usos y actividades urbanas residenciales, industriales o comerciales actualmente localizadas, así como las fiestas, procesiones, y otros fenómenos que caracterizan los modos peculiares de utilizar la ciudad, serán protegidos, conservados y potenciados en su máxima integridad, riqueza, diversidad y vitalidad. La recuperación de actividades comerciales o terciarias no debe provocar el desplazamiento de los usos residenciales ni de las clases sociales que los ocupan, y ello

en base a lo estipulado en la vigente legislación del suelo y del Patrimonio Histórico.

3. Los edificios catalogados no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos, que según la categoría de protección asignada al edificio, resulten imprescindibles o convenientes para su máxima garantía de estabilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad, y la conservación o recuperación de sus características arquitectónicas o ambientales. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado comportará la obligación de su reconstrucción integral.

Igualmente será obligatoria la reconstrucción de los edificios catalogados derruidos por otras causas o motivos distintos de los enumerados en el párrafo precedente.

En la reconstrucción que se establece, se reproducirán fielmente aquellos elementos definitorios de sus características esenciales, arquitectónicas o ambientales, que determinaron su protección y catalogación.

4. Cuando en un edificio no catalogado, tras su examen oportuno, se produjeran hallazgos de interés, cautelar y provisionalmente, podrán limitarse las obras de intervención a las propias de uno catalogado, procediéndose a una modificación del Catálogo para incluirlo.

5. Lo dispuesto en las presentes Ordenanzas se entiende sin perjuicio de las competencias que en orden a la conservación y tutela del Patrimonio Histórico-Artístico ostenten los organismos de la Generalitat Valenciana.

#### **Art.6.3.- Definiciones Generales**

1. Por *tipología* de la edificación se entiende la organización y distribución de los espacios interiores y exteriores, adecuados a usos y funciones concretas, que se presentan en esquemas típicos repetidos, según las épocas, clases sociales, usos y carácter de las edificaciones.

2. Por *envolvente externa* se entienden las partes de la edificación en contacto con el exterior, que comprende los cerramientos de la edificación (fachadas medianerías, patios, cubiertas).

3. Por *estructura interna* se entienden las estructuras resistentes, que pueden ser portantes y sustentantes.

4. *Estructura portante* es la que transmite las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio al terreno (muros de carga, pilares, columnas, vigas, jácenas, cimentaciones, etc.).

5. *Estructura sustentante* es la que transmite como carga solamente su propio peso, más la sobrecarga de uso que soporta (viguetas, forjados, escaleras, balcones, voladizos, etc.).

6. Por *crujía* del edificio se entiende el espacio comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

7. Por *añadido* se entiende todo elemento que, construido en fecha posterior a la del edificio original, no reviste ningún interés para la lectura tipológica del mismo y que por sus propias características tampoco puede ser considerado de interés histórico, artístico, estructural, cultural o sociológico.

8. Por edificación auxiliar se entiende aquellos cuerpos construidos que formando parte de la tipología original estaban destinados a albergar usos no residenciales.

## CAPITULO SEGUNDO: CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO, URBANISTICO Y AMBIENTAL

### Sección Primera: Catálogo y clasificación de edificios, conjuntos y elementos

#### Art.6.4.- Catálogo y clasificación del Patrimonio Arquitectónico

1. Este Plan Especial contiene, entre sus determinaciones, un Catálogo del Patrimonio Arquitectónico protegido en el que se determinan los elementos construídos, sujetos a régimen de protección y la categoría normativa a que se adscriben.

2. Se establecen dos categorías del patrimonio arquitectónico, en función de su interés:

- a) Patrimonio catalogado.
- b) Patrimonio no catalogado.

#### Art.6.5.- Definición del nivel de protección

1. Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometido un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección se establece en el Catálogo, atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones.

2. Se establecen 3 niveles de protección:

- a) **Nivel 1** o nivel de protección monumental.

Se incluyen en este nivel las construcciones que deban ser conservadas íntegramente, por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originales.

Los edificios incluidos en este nivel han de conservarse íntegramente con independencia de su estado físico y se procurará su total recuperación funcional y monumental.

b) **Nivel 2** o nivel de protección estructural.

Se incluyen en este nivel las construcciones que por su valor histórico o artístico deben ser conservadas al menos parcialmente, o aquellas donde se da la presencia de peculiaridades constructivas físicas de difícil o muy costosa reproducción. En estos edificios se preservarán los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y/o aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble.

c) **Nivel 3** o nivel de protección arquitectónica.

Se incluyen en este nivel de protección los edificios cuya fachada o elementos visibles desde la vía pública, por su singularidad o su carácter tradicional, o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen sensiblemente a conformar el ambiente urbano, siendo de interés público su presencia en dicho escenario urbano, a fin de preservar estas características ambientales.

d) A diferencia de lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, los tres niveles de protección señalados son únicos, sin que existan categorías subsidiarias.

Para el deber normal de conservación se estará a lo dispuesto en el vigente PGOU (Título tercero, capítulo quinto, Sección primera, artículos. 3.57, 3.59 y 3.60).

**Art.6.6.- Patrimonio no catalogado individualmente**

1. El conjunto de inmuebles, espacios o elementos dentro del ámbito del PRI, no incluidos en el Catálogo, constituyen el Patrimonio no catalogado individualmente, que es objeto de protección ambiental.

2. Las Normas generales de edificación en el Patrimonio no catalogado individualmente dependerán del tipo de intervención que se acometa.

3. La conservación del ambiente urbano, en avanzado proceso de transformación y deterioro, es uno de los objetivos centrales de este Plan. Debe, por tanto, entenderse que la intervención habitual sobre el patrimonio no catalogado individualmente debiera ser su Rehabilitación y



Mantenimiento, o en caso de que éste sea inviable, o no aconsejable, la Reconstrucción. Por lo tanto el Plan no concede en estos edificios un derecho inmediato a su demolición y transformación mediante la Reedificación de Nueva Planta; por el contrario ésta debiera ser la excepción y la regla su conservación.

En consecuencia, en los edificios no sujetos a protección pueden darse dos formas de intervención:

- a) La Reedificación de nueva planta.
- b) La Reconstrucción

4. La *Reedificación* de nueva planta se llevará a cabo cumpliendo las previsiones y determinaciones de la *Ordenanza gráfica de edificación en el Casco Histórico del barrio de Beniferrí* que en desarrollo de este Plan pueda formularse. Hasta tanto se redacte y apruebe dicha Ordenanza que tendrá rango y carácter de Norma Complementaria regirán plenamente las determinaciones señaladas en estas Ordenanzas.

En el período transitorio que media hasta que pudieran aprobarse las Ordenanzas Gráficas, el mero cumplimiento formal de las ordenanzas de éste Plan faculta para la obtención de la licencia, debiendo el resultado formal y externo del edificio adecuarse al entorno.

5. Se entiende por *Reconstrucción*, la edificación de un solar reproduciendo literal y exactamente todos aquellos elementos del *edificio original* que sean visibles desde la vía pública.

Se entiende por *edificio original* el último edificio conocido que ocupara dicha parcela antes del año 1940.

La *Ordenanza gráfica de la edificación en el Casco Histórico del Barrio de Beniferrí* regulará asimismo, la *Reconstrucción*, precisando los elementos impropios a eliminar, en su caso, y las características y detalle de las fachadas y elementos visibles desde la vía pública.

6. En los casos en que se opte por la *Reconstrucción* será de aplicación la excepción prevista en el art. 3.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General respecto a la inexigibilidad del deber de reparcelar, asimilándose la *Reconstrucción*, en los términos ya previstos en este Plan (reconstrucción literal de la fachada existente o de otra

asimilable del ámbito del Plan y de datación histórica equivalente) al tratamiento previsto, en cuanto a gestión urbanística, a los edificios catalogados, por lo que no será exigible, para este supuesto, la reparcelación o compensación; sin perjuicio de que los propietarios puedan interesarla, de acuerdo todo ello con lo previsto en el ya citado art. 3.10, párrafo segundo, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En cambio en las intervenciones de nueva planta se aplicará el régimen de gestión urbanística previsto en suelo urbano, sin excepción alguna.

### **Sección Segunda: Clasificación de las intervenciones**

#### **Art.6.7.- Tipos de obras e intervenciones**

1. Las obras de que son susceptibles los edificios y construcciones, y los solares o espacios no construídos, pueden variar en función del nivel de protección asignada, según la jerarquía siguiente:

1º.- Estricta conservación o nivel mínimo de intervención:

- a) mantenimiento
- b) consolidación

2º.- Restauración:

- a) arqueológica
- b) con recuperación

3º.- Rehabilitación:

- a) modernización
- b) reforma.

4º.- Reconstrucción.

5º.- Obras de nueva planta.

2. La jerarquía enunciada en el punto anterior establece una clasificación de las intervenciones posibles, referidas a la totalidad de un

edificio o construcción, que en los artículos siguientes se definen pormenorizadamente. Estas definiciones mantienen, en aras de la claridad de la clasificación, un cierto carácter de mutua exclusión, porque pretenden acotar intervalos en una progresión que, arrancando de una acción estrictamente conservadora de la configuración actual, termina en la total sustitución del edificio.

No obstante, en dichas definiciones se apostilla sistemáticamente el que cada nivel de intervención debe conllevar, además de las obras que le son específicas, aquellas de los niveles precedentes que sean necesarias.

Asimismo, es obvia la posibilidad de que la más adecuada conservación o adaptación de un edificio o construcción, requiera intervenciones simultáneas de algunos de los distintos tipos o niveles enunciados, según se consideren las obras necesarias o convenientes sobre cada cuerpo, parte o elemento.

3. El nivel máximo de intervención referido a la globalidad de un edificio o construcción está limitado por su grado de protección y viene expresado en estas Ordenanzas.

#### **Art.6.8.- Definición de las obras y tipos de intervención**

##### **A. Estricta Conservación o Intervención mínima**

1. Obras cuya finalidad es mantener 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.

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

a) **Mantenimiento**, son en general las precautorias que periódicamente es, o debe ser, usual el realizar para mantener la salud del edificio (tales como limpiezas, pinturas, repasos de carpinterías, etc.), así como la reparación de daños locales menores (en cubiertas,

revestimiento, acabados, eliminación de humedades, etc.), incluso la reposición de instalaciones menores.

b) **Consolidación**, 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.

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, remates 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 mimetización o diferenciación que se les imponga.

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

## **B. Restauración**

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

2. Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

a) **Restauración arqueológica**: que comprende el reprístino de elementos ocultos o alterados y la supresión de elementos impropios de carácter adjetivo, tal como se definen en estas Ordenanzas, sin perjuicio de realizar, en casos de estricta necesidad, las supraestructuras necesarias para garantizar la máxima conservación del edificio o

construcción, haciendo reconocibles tales obras, así como adecuándolas estéticamente al conjunto del edificio o construcción.

b) **Restauración con recuperación:** que además de las precedentes comprenden la reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos, derruidos o desaparecidos, o incluso la construcción de elementos, partes o cuerpos que sin haber existido nunca es demostrable, o presumible, científicamente la intención proyectual de haberlos construido según unas características concretas.

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

En la supresión de elementos impropios hay que distinguir entre aquellos netamente perturbadores de la imagen del edificio protegido, que no revisten ningún interés arquitectónico, ornamental o urbanístico (tales como casetones, porches trasteros, sobreelevaciones en cubiertas, zaguanes y cajas de escaleras, marquesinas disonantes, sustituciones inadecuadas de carpinterías, tratamientos y revestimientos de fachadas en bajos y pisos, cartelones y reclamos publicitarios, etc.) de aquellos otros elementos que poseyendo un cierto interés arquitectónico, ornamental o urbanístico, ocultan cierta o presumiblemente a otros de mayor interés, o simplemente desfiguran un conjunto o perturban su lectura (como, a título de ejemplo, las decoraciones barrocas del interior de las naves de Iglesias de estructura gótica). Esta distinción de alcance y contenido implicará correlativamente un distinto nivel de exigencia en los trabajos previos de investigación y argumentación.

En los casos de reposición conviene puntualizar que la restauración, en su caso, repone basándose en hipótesis, o descubre elementos ocultos de interés repristinándolos, con el objetivo de devolver al edificio sus características originales. En las reposiciones que se contemplan en las obras de conservación con consolidación, en cambio, es el propio edificio el que aporta los datos indudables de configuración y demás características de los elementos a reponer, con el objeto de conservar la actual fisonomía.

### C. Rehabilitación

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

2. Pueden distinguirse dos niveles de rehabilitación:

a) **Modernización:** Que comprende la implantación de nuevas instalaciones menores, la sustitución de instalaciones menores o mayores, la redistribución horizontal de locales, (por alteraciones de la tabiquería o particiones interiores), la apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios, escaleras u otros locales, siempre que no afecten al valor arquitectónico de éstos, la sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados, con las condiciones que más adelante se especifican, y la sustitución de cubiertas con variación del material de cubrición.

b) **Reforma:** que además de las precedentes comprende la implantación de nuevas instalaciones mayores, la redistribución vertical de locales por supresión de parte de los forjados existentes para conformar espacios interiores 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 distinta planta mediante escaleras, rampas, etc.) y la modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación (tales como apertura de nuevos huecos, construcción de nuevos núcleos de escaleras o patios, etc.), con las condiciones que más adelante se especifican, incluso sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.

En especial se mantendrán las fachadas, así como los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación que revistan interés histórico o arquitectónico.

Las condiciones de reforma en ellas serán particularmente estrictas y pormenorizadas, limitándose a los casos de imprescindible necesidad y cuando no cupiesen alternativas para la utilización del edificio.

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 apertura de huecos (como es 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 éstas 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 a fachada o alero, o emplee materiales de cubrición 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.).

En todo caso se mantendrán las características generales de la cubierta precedente, en cuanto a volumetría y tipo excepción hecha de los elementos impropios de carácter adjetivo que deban ser suprimidos. Excepcionalmente podrá imponerse su mantenimiento estricto o restauración en casos especiales de relevante presencia en el paisaje urbano por su especial configuración o material de cubrición. Podrá permitirse la alteración del tipo en casos en los que a través de ello se consigna una mayor integración con el entorno siempre que no suponga alteraciones en las referencias que el plano de *Régimen Urbanístico* señala para la fijación de la altura máxima edificable.

#### D. Reconstrucción

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

La *Reconstrucción* se regulará en las Ordenanzas Gráficas de la Edificación que en desarrollo del presente Plan Especial puedan aprobarse.

#### E. Obras de nueva planta

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 y ajenas a la conservación material del patrimonio arquitectónico. Se ajustarán a las condiciones generales y particulares de la edificación recogidas en estas Ordenanzas.

#### Art.6.9.- Intervenciones en edificios con Nivel de Protección 1

En los elementos sujetos al Nivel de protección 1 o monumental se admitirán exclusivamente, las obras de *Restauración* y *Conservación* que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble.

Sólo será admisible la demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original en su configuración de mayor interés, admitiéndose, en su caso, la reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos o huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor histórico-artístico del conjunto. Es absolutamente obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del inmueble.



No obstante, previo dictamen favorable de la Comisión municipal de Patrimonio y a iniciativa de parte interesada podrán, en su caso, autorizarse obras de redistribución del espacio interior, sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos que deban conservarse.

**Art.6.10.- Intervenciones en edificios con Nivel de Protección 2**

El nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de *Rehabilitación* subgrupo *Modernización*.

En los elementos sujetos al Nivel de protección 2 o estructural, se permiten las obras congruentes con los valores catalogados, siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica: espacios libres interiores, alturas y forjados, jerarquización de los espacios interiores, escaleras, zaguanes, fachadas, muros y elementos portantes... y demás elementos propios.

También deberán preservarse todos los elementos singulares que, en su caso, especifique el Catálogo.

Previo dictamen favorable de la Comisión municipal de Patrimonio podrá autorizarse, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, la demolición de alguno o algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica en el Catálogo y además el elemento afectado presente escaso valor definitorio de la estructura arquitectónica o su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del conjunto protegido.

La demolición total de los edificios incluidos en este nivel de protección no está autorizada.

**Art.6.11.- Intervenciones en edificios con Nivel de Protección 3**

El nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio será de obras de *Rehabilitación* subgrupo *Reformas*.

En los elementos sujetos al nivel de protección 3 o arquitectónica se puede autorizar la demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando los elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente con cuidado y respeto de los caracteres originarios de la edificación o procurando la congruencia de las obras con el mantenimiento de la fachada y con el entorno.

En los edificios catalogados con el nivel 3, en ningún caso las obras de *Reestructuración* y/o *Reconstrucción* podrán modificar la envolvente originaria del edificio.

En este nivel de protección, así como en los anteriores, la demolición fortuita o accidental del edificio catalogado obligará a su *Reconstrucción*. Esta norma se aplicará aún en el caso de que la demolición venga apoyada en una licencia u orden de ejecución municipal.

**Art.6.12.- Normas comunes de protección**

1. Para todas las categorías de protección queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar, insertos en la fachada del inmueble, debiendo eliminarse los existentes en el plazo de 2 años desde la aprobación definitiva de este Plan. Se exceptúan los que se adosen a los huecos de planta baja, cuando su superficie no exceda de un metro cuadrado o los que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.

2. En los proyectos de renovación de plantas bajas quedan prohibidas todo tipo de marquesinas y salientes no originales. En todo caso deberán respetarse la continuidad y homogeneidad del tratamiento arquitectónico respecto a las plantas superiores.

3. El ámbito de protección dentro de cada parcela viene definido pormenorizadamente en las fichas del Catálogo.

4. En las obras de *Rehabilitación* sobre edificios protegidos, no serán de aplicación las condiciones generales de la edificación (Título quinto de las NU del PGOU), que las impidan o dificulten. Los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o de mayor interés. En estos casos deberán eliminarse los añadidos impropios.

En las obras de nueva planta, los materiales empleados habrán de adecuarse a las exigencias ambientales del entorno.

5. Todo edificio catalogado en cualquier nivel que resultare demolido, debida o indebidamente con orden de ejecución, declaración de ruina o sin ellas será reedificado en las condiciones que rigen para su nivel de protección.

#### **Art.6.13.- Reedificación forzosa**

La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado, se considerará infracción urbanística grave, a los efectos de lo previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística, que será de aplicación especialmente en lo dispuesto en sus artículos 57 (personas responsables) y 86 (multa del doble del valor de lo destruido), así como en lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana).

Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido derribado clandestinamente, además de las sanciones del artículo 86 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el responsable del derribo queda obligado a reedificarlo bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales.

A tal fin se procederá a su inclusión en el Registro Municipal de Solares, con la declaración de interés inmediato de su reedificación, concretando los plazos de edificación en un año desde la notificación del acuerdo de inclusión de la finca en el Registro. A estos solares, les será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, de 5 de Marzo de 1964, y demás legislación vigente con incidencia en la materia.

**Art.6.14.-** Si durante la ejecución de las obras en edificaciones, terrenos o viales tanto de titularidad privada como pública, se produjeran hallazgos de interés arqueológico, se estará a lo establecido en estas Ordenanzas, en las Normas Urbanísticas del PGOU, en la Ley 18/85 del Patrimonio Histórico Artístico y demás legislación con incidencia en la materia.

**Art.6.15.- Procedimiento de Petición de licencia**

Las obras de intervención en todos los edificios y elementos catalogados comprendidos en el ámbito del presente PRI del Núcleo Histórico Tradicional del Barrio de Beniferri, se ajustarán al siguiente procedimiento:

1. Presentación de la documentación e información completa del inmueble, y el destino que se pretenda darle con las obras e intervenciones propuestas que se pretendan realizar.

Los documentos que podrán exigirse variarán con arreglo al siguiente listado:

1º.- Planos de información del estado actual, que constarán de:

- a) Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas a escala 1/50.
- b) Planos de fachadas, alzados interiores y traseros, a escala 1/50.
- c) Secciones indicativas longitudinales y transversales, a escala 1/50.
- d) Planos de las zonas libres, jardines, o patios interiores y vegetales (especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbusto, etc.), a escala 1:100 o 1:50.
- e) Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, ventanas, barandillas, escaleras, etc., a escalas 1:50 a 1:20.
- f) Estudio de volúmenes y cuerpos del edificio y sus relaciones morfológicas o compositivas, a escala 1:200 a 1:100.

g) Planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores.

2º Documentación histórica e historiográfica del inmueble o solar y su entorno, caso de ser conocido.

3º Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y del estado actual de las estructuras, de los detalles interiores, fachadas, patios, colores, decoraciones, molduras, etc., así como del alzado de los edificios contiguos a la misma manzana y perspectivas de la calle en que se encuentre; y en su caso dibujos expresivos del análisis formal y efectos de su perspectiva urbana (ritmo de huecos, luces, colores, etc.).

2. 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 del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en 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, de conformidad con los artículos tercero de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística y 98 RP.

3. Igualmente se aportará toda la documentación precisa para la perfecta identificación de los usos propuestos, con un análisis del impacto y consecuencias espaciales y funcionales de los mismos.

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

a) Alzado tanto del estado inicial como del resultante de las obras.

b) Responsable técnico de las mismas.

c) Medidas de protección y seguridad de la vía pública y de las propias obras.

## ORDENANZAS

d) Seguro de responsabilidad civil sufragado por los promotores de las obras.

Si existen en el inmueble en que se acometen las obras, rótulos o anuncios deberán reflejarse en los alzados correspondientes y ser autorizados expresamente en la licencia municipal, informada por el organismo que tenga la competencia en la tutela del Patrimonio Arquitectónico. En todo caso la disposición y diseño de dichos rótulos y carteles anunciadores deberá buscar la integración formal en el resto de la fachada.

**Art.6.16.- Régimen de usos en edificios protegidos.**

El régimen de usos previstos por el presente Plan en edificios protegidos será el mismo que en no protegidos. No obstante y en atención a la conservación del Patrimonio catalogado, y con el fin de potenciar la pronta rehabilitación de los inmuebles protegidos por el presente Plan, podrán autorizarse excepcionalmente usos dominantes diferentes a los contemplados, siempre y cuando se justifique fehacientemente, bien por imposibilidad de adaptación del tipo sobre el que se interviene a las condiciones funcionales que el uso residencial exige, bien porque, de origen, dichos edificios se concibieron o respondieron a usos diferentes a los residenciales o compartidos con ellos por tratarse de tipologías mixtas.

**CAPITULO TERCERO: CONSERVACION DEL MEDIO AMBIENTE URBANO****Art.6.17.- Conservación de elementos visibles**

1. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana), el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio

colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianerías al descubierto.

Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores o su decoración.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

#### **Art.6.18.- Limitaciones a la publicidad exterior**

1. No se permitirá la fijación de carteles, colocación de soportes, ni, en general, manifestación de actividad publicitaria en todo el ámbito que abarca el presente Plan de Reforma Interior, en aplicación de los dispuesto en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español y en la vigente Ley del Régimen del Suelo en sus aspectos no derogados y en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana).

2. Expresamente se prohíbe:

a) La fijación directa de carteles sobre edificios, muros, vallas y cercas, estén o no catalogados.

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.

3. En los edificios de cualquier categoría catalogados, en ruina o no, no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración, o reestructuración u otras que en ellos se estén llevando a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra y las placas de identificación personal o comercial, así como las placas conmemorativas que honran al edificio, o que lo describen. 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 Arquitectos Autor y Director.

4. En edificios no catalogados, excepcionalmente y previa licencia se permitirá la instalación de rótulos comerciales, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Se sitúen en el plano de fachada.

b) No oculten ningún elemento ornamental, o característico de la composición de la fachada.

c) Se adecúen a las condiciones ambientales del entorno.

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

5. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforo), de postes de paradas del transporte público y otras análogas en la vía pública; salvo en relojes exentos especiales diseñados para la información pública o en las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, quioscos de periódicos y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.

6. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, elecciones, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales y circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

7. La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan, se considerara *fuera de ordenación*, y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto de 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 obra mayor en el edificio con publicidad *fuera de ordenación*, en la propiedad del solicitante, se exigirá su corrección o supresión simultánea.

8. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas *ad hoc* en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales.



9. La instalación sin licencia de bastidor de un anuncio publicitario o la continuación del mismo, toda vez que se haya extinguido el período de autorización de la licencia que le motivó sin la renovación de la misma o sin la 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. En todo caso la solicitud de su licencia se considerará obra menor.

**Art.6.19.- Medidas de protección del medio urbano**

1. De conformidad con el artículo 13 de la Ley 10/1966 de 10 de Marzo sobre Expropiación Forzosa y Sanciones en Materia de Instalaciones Eléctricas y artículos 25 y 29 de su Reglamento por Decreto 2619/1966 de 20 de Octubre, se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de media o baja tensión, mediante convenio entre las compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultaneen las obras precisas de alcantarillado, agua, pavimentación o similares, que haya de emprender el Ayuntamiento con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas, por cuenta de las compañías respectivas, con avisos previos recíprocos para su oportuna programación.

2. Toda obra nueva, de reforma o de rehabilitación preverá sus instalaciones de contadores, empalmes, cajetines, etc., del subsuelo en su momento oportuno, según el número anterior.

3. Las compañías de electricidad, telefónica, etc., para el tendido de sus redes estarán a lo previsto en las Normas Urbanísticas del PGOU y en concreto no podrán instalar en ningún momento postes o palomillas para sus servicios, debiendo modificar o retirar de inmediato los ya enclavados, a instancia del Ayuntamiento. El mismo régimen se aplicará a los edificios catalogados por este Plan.

4. Se procurará que en el diseño de parques, jardines y plazas públicas, se potencie la plantación de árboles y arbustos de especies autóctonas conservando en la medida de lo posible los existentes..

TITULO SEPTIMO: DEL CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS

Art.7.1.- Del concepto y clasificación de los usos

Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes Ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el Título séptimo: *Concepto y clasificación de los usos* de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas las determinaciones y disposiciones transitorias del vigente Plan General de Valencia referentes al ámbito del Plan de Reforma Interior del Núcleo Histórico Tradicional de Beniferri.

Valencia, Abril de 1999

El Arquitecto Municipal

El Jefe del Servicio



DILIGENTE

El presente Documento fue aprobado

Definitivamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 29 de Abril de 1999

Valencia, 13 Mayo 1999

El Secretario General