

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia
Servicio de Planeamiento**

*Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia,
sobre publicación de las ordenanzas del Plan Especial
de Protección y Reforma Interior del Barrio de Velluters.*

ANUNCIO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, 7/85 de 2 de abril, se publican las presentes ordenanzas que fueron aprobadas definitivamente junto al Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de Velluters, por el Excelentísimo Ayuntamiento pleno en sesión de 23 de julio de 1992, y que se transcriben íntegramente a continuación.

Ordenanzas

Título preliminar

Capítulo único

Artículo 0.1.-El Plan Especial de Protección y de Reforma Interior del Barrio de Velluters como ámbito de planeamiento de desarrollo del Plan General de Valencia.

El presente plan especial se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 2.1, 2.2, 2.6, 2.7, 2.8, 6.7 y DT 5.^a de las Normas Urbanísticas del vigente plan General de Valencia, y en base a lo dispuesto en los artículos 17 a 25 de la vigente Ley del Suelo y concordantes de su Reglamento de Planeamiento.

Artículo 0.2.-Objeto del plan especial.

La finalidad del presente plan especial es proceder a la revisión del hasta ahora vigente, cumplimentando los objetivos de ordenación urbanística señalados por el plan general para el ámbito del Barrio de Velluters. Dichos objetivos se recogen en la ficha de características CV-1 Ciutat Vella, que forma parte del anexo 1 (fichas de características de los ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

Artículo 0.3.-De la documentación del plan especial.

Son documentos integrantes del presente plan especial:

- 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 conjuntos, edificios y elementos protegidos.
- e) Estudio económico y financiero.
- f) Plan de etapas.
- g) Planos de ordenación.

Título primero. Del régimen general del suelo.

Capítulo primero. El Plan Especial de Protección y de Reforma Interior del Barrio de Velluters como ámbito de planeamiento de desarrollo del plan General de Valencia.

Artículo 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 Poblat i pobles del nord, del sud i de l'oest.

2. Dentro de la subzona CHP-1 Ciutat Vella, el plan general prevé la formulación de cinco planes especiales de protección y reforma interior en los cinco barrios tradicionales del centro histórico. Dichos planes deben sustituir a los hasta ahora vigentes que transitoriamente tenía asumidos el plan general.

3. Estos ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano, establecidos por el plan general en la subzona CHP-1 Ciutat Vella, pueden denominarse de modo sistemático del siguiente modo:

- a) CHP-11 Barri del Carme.
- b) CHP-12 Barri de la Seu-Xerea.
- c) CHP-13 Barri Universitat Sant Francesc.
- d) CHP-14 Barri dels Velluters.
- e) CHP-15 Barri del Mercat.

4. Junto a los cinco ámbitos de planeamiento de desarrollo que constituyen la subzona CHP-1 Ciutat Vella, el plan general señala, en el centro histórico, una serie de sistemas generales que constituyen en sí mismos zonas y subzonas de calificación urbanística.

Capítulo segundo. Calificación urbanística.

Artículo 1.2.-Calificación urbanística en el ámbito del plan especial del Barri dels Velluters.

1. En el ámbito del presente plan especial, CHP-14 Barri dels Velluters, se recogen los siguientes sistemas generales señalados por el plan general:

- a) GSP-2 Servicio público socio-cultural.
- b) GTR-1 Transporte público urbano (metro).
- c) GIS-1 Abastecimiento de agua (redes de alta y baja presión).

2. Con objeto de pormenorizar los distintos regímenes de usos, las condiciones de parcela, de volumen y forma, funcionales y estéticas de la edificación, este plan especial establece, en su ámbito, las siguientes áreas de calificación urbanística:

- a) CHP-141 Barri Històric dels Velluters.
- b) CHP-142 Eixample Velluters.
- c) CHP-143 Reforma interior Velluters, avenida de l'Oest.
- d) CHP-144 Eix Central. Hospital/Escuelas Pías.
- e) CHP-145 Tejedores/Pintor Domingo.
- f) CHP-146 Quart/Murillo.
- g) Los sistemas locales dotacionales, que constituyen, en sí mismos, subáreas de calificación urbanística, de pormenorización de usos dotacionales, diferenciadas dentro del ámbito CHP-14 de uso dominante residencial. Se distinguen los siguientes:
 - g1) RV Red viaria local.
 - g2) EL Espacios libres públicos,
 - g3) EC Educativo cultural escolar.
 - g4) SP Servicios públicos.

Título segundo. Del desarrollo del plan especial.

Artículo 2.1.-Desarrollo mediante estudios de detalle.

El presente plan especial se desarrollará mediante estudios de detalle en aquellos casos en que su formulación se establezca como obligatoria.

Asimismo se podrán redactar estudios de detalle no expresamente señalados en este plan siempre y cuando se ajusten a las determinaciones específicas de la vigente legislación urbanística y en particular a lo dispuesto en el artículo 2.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

Título tercero. De la ejecución del planeamiento.

Artículo 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.

Artículo 3.2.-De la delimitación de unidades de actuación.

Este plan especial delimita, de modo indicativo, unidades de actuación cuyo ámbito se señala en el plano de gestión urbanística.

Las características de las mismas así como el sistema de actuación asignado se señalan en el estudio económico y financiero.

Artículo 3.3.-De las actuaciones aisladas.

Este plan especial delimita expresamente actuaciones aisladas cuyo ámbito se señala en el plano de gestión urbanística.

Título cuarto. De las condiciones generales de la edificación.

Artículo 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 P. G. O. U. deberán entenderse aquí como al plano de régimen urbanístico del plan especial de Velluters.
- b) Algunas de las determinaciones del título quinto de las NU del P. G. O. U. quedan precisadas o pormenorizadas en las condiciones particulares del presente plan especial. .
- 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 (artículo 5.82 NU P. G. O. U.), a marquesinas, rótulos y toldos (artículos 5.61 y ss. NU P. G. O. U.), etcétera...
- d) Hay que recordar que las condiciones funcionales de la edificación reguladas por el capítulo cuarto del título quinto de las NU del P. G. O. U. no son de aplicación para los edificios protegidos salvo la excepción que allí se establece (artículo 5.65.1 NU P. G. O. U.):

«Las condiciones establecidas en el presente capítulo (a excepción del artículo 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 especial, así como para los casos de reconstrucción previstos en el mismo.

Título quinto. De las condiciones particulares de los usos y de la edificación en los distintos ámbitos de calificación urbanística.

Capítulo primero. Área de calificación urbanística CHP-141 Barri Històric dels Velluters.

Sección primera. Ámbito y usos.

Artículo 5.1.-Ámbito.

El área CHP-141 Barri Històric dels Velluters se extiende al ámbito expresamente grafiado con este título en el plano de ámbitos de calificación urbanística.

Artículo 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. El uso global o dominante de esta área es el residencial plurifamiliar (Rpf).

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Terciarios:
 - Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (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 1.500 personas (Tre.4).

b) Industriales y almacenes: - Ind.2, Ind.3, 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 los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos:

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par. 1c).
- Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

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 esta 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.1.-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).

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 (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) 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. 1 b).
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par. 1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Rcm.-Uso residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). 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.

Se trata del uso global o dominante asignado por el plan en esta área. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario.

f) Tco.1.-Uso comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en plantas baja y primera no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

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 semisótano, baja y primera. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, 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.-Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano. No obstante no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. 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 semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo k). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

k) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:

kl) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

k2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

k3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

m) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

6. El régimen de usos aplicable a los edificios protegidos será el previsto en el artículo 6.13 de las presentes ordenanzas.

Sección segunda. Condiciones de la parcela y de la edificación.

Artículo 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 4x8 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 siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 14 metros, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 5.4 y 5.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

g) Las edificaciones que se construyan en el tramo de la calle Bolsería situado entre calle Monjas y plaza del Tossal, podrán ubicarse en parcelas inferiores a la mínima establecida en párrafos anteriores, con el objeto de respetar las tipologías preexistentes.

h) Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de régimen urbanístico. La edificación no podrá

retranquearse de la alineación exterior ni de las alineaciones de fachada recayentes a la vía pública. (En cuanto a los entrantes se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.)

La profundidad edificable será la señalada en el plano de régimen urbanístico. No obstante en aquellas parcelas que no tengan señalada expresamente la profundidad edificable o las que comprendan alguna porción de patio de manzana en los que el plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, se liberará un patio (libre de edificación sobre rasante) de fondo de parcela, con las siguientes características:

- El patio se situará en contacto con el linde testero (el opuesto al linde frontal; artículo 5.6.2 NU P. G. O. U.) con una anchura igual a la de la parcela entre sus lindes laterales y una dimensión no inferior a 3 metros en la dirección transversal a fachada.

- En las parcelas que se sitúen en esquina, el patio se resolverá en la confluencia de los dos lindes testeros, con una dimensión mínima de 3x3 m.

- En las parcelas pasantes, el patio se reservará en el tercio central.

- No se exigirá liberar el patio de fondo de parcela cuando la superficie ocupable resultante fuera inferior a 80 m.², ni en aquellas manzanas en las que no pueda inscribirse un círculo de 20 metros de diámetro en la porción en la que se sitúa la parcela.

- En cualquier caso serán de aplicación las dimensiones mínimas que para los patios de luces y de ventilación tiene establecidas el vigente plan general.

No se admitirá ninguna construcción en los patios de parcela y su tratamiento deberá ser, preferentemente, ajardinado o arbolado.

Artículo 5.4.-Condiciones de volumen y forma de los edificios, no protegidos individualmente.

A. Edificios referidos a un edificio protegido individualmente en su entorno.

Sobre estos edificios se grafía expresamente en el plano de régimen urbanístico una letra minúscula (a, b, c, etcétera...) que indica que tanto el número de plantas, disposición relativa de los forjados, y altura de cornisa del edificio deben ser idénticos a los del edificio protegido individualmente, situado en su entorno, y sobre el que se señala la misma letra mayúscula (A, B, C, etcétera...).

B. Edificios vinculados a tipologías preexistentes (tramo calle Bolsería). Sobre estos edificios (situados en calle Bolsería) se grafía, en el plano de régimen urbanístico, la expresión: A=a, B=b, etcétera..., que indica que tanto el número de plantas, disposición relativa de los forjados, y altura de cornisa del edificio deben ser idénticos a los del edificio preexistente en la misma parcela. Deberá asimismo reproducirse o mantenerse (según los casos) el mismo esquema compositivo de fachadas (proporción hueco-macizo, detalles ornamentales, materiales, etcétera...).

C. Edificios con reconstrucción idéntica de fachada preexistente.

Sobre estos edificios se grafía, en el plano de régimen urbanístico, un símbolo (una X inscrita en una circunferencia) que indica que la nueva fachada se reconstruirá idénticamente a la del edificio preexistente. En consecuencia la altura de cornisa, la disposición relativa de los forjados y los faldones de cubierta deberán adaptarse, de modo coherente, a la fachada resultante.

D. Edificios cuyas fachadas deben construirse con arreglo a ordenanza gráfica.

Sobre estos edificios se grafía, en el plano de régimen urbanístico, un símbolo (círculo negro) que indica que, en los casos de reedificación, la nueva fachada se adecuará a las instrucciones gráficas que se recogen en el anexo 1 de estas ordenanzas.

E. Edificios no protegidos individualmente.

Para aquellos edificios no protegidos individualmente por este plan y no incluidos en ninguno de los cuatro supuestos A, B, C y D anteriores serán de aplicación las condiciones de la edificación que se establecen en este apartado E. En cualquier caso si se llevase a cabo la reconstrucción del edificio se estará a lo dispuesto, para este tipo de intervención, en el capítulo segundo del título sexto de las presentes ordenanzas.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano de régimen urbanístico, o en su defecto según lo establecido en el apartado 2 de este artículo, con arreglo al cuadro siguiente:

Número de plantas	Altura de comisa en metros
2	7
3	10
4	13
5	16
6	19
7	22
8	25
9	28

2. Enrase de comisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de comisa del edificio, aún superando las máximas indicadas, 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.

En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una planta menos de las grafiadas en el plano de régimen urbanístico.

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

a) Podrán admitirse cubiertas inclinadas, en función de las preexistencias tipológicas del entomo, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de comisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua no inferior al 30 por ciento ni superior al 40 por ciento, que arrancarán de la línea de intersección determinada por los planos de fachadas y los patios con los de cubierta y no podrán tener una dimensión menor de 4 metros en el sentido de la pendiente. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación, salvo lo que se establece en el artículo 5.46 apartado 4 de las NU del P. G. O. U., y salvo en aquellos casos suficientemente justificados en los que sea ineludible la emersión de cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada, y sin ningún hueco en su ejecución salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas.

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, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento del artículo 5.82 de las NU del P. G. O. U., con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván.

c) Las casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 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 artículo 5.46 de las NU del P. G. O. U., apartados 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 artículo 5.46 de las NU del P. G. O. U.

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 generales 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 3,50 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 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NU del P. G. O. U.

c) No se permite la construcción de entreplantas.

6.1. Construcciones en patios de manzana.

En patios de manzana en los que el plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá exceder de 4,30 metros sobre la cota de referencia. No obstante dicha altura de plano superior de forjado deberá enrasarse (hasta un mínimo de 3,70 metros), si fuere necesario, con la de los forjados de techo de las plantas bajas del entomo construido.

Queda expresamente prohibida la utilización como garaje o estacionamiento de vehículos al aire libre de la superficie situada por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana.

Por encima del mismo, tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 metros. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etcétera).

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

7. Cuerpos y elementos salientes en el área CHP-141.

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 (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Cornisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.

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

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 85 cm. Cornisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.

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

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 85 cm. Comisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 centímetros.

b) Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Comisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45-cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 centímetros.

b2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 6 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 85 cm. Comisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 centímetros.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permite no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

8. Los cuerpos salientes que se permiten, podrán situarse en planta primera y superiores, excepto los miradores que no podrán situarse en planta primera, ni en la última planta.

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 por ciento de la longitud de la fachada medida en esa planta.

10. El espesor o canto de los forjados de los cuerpos salientes (balcones, balconadas, terrazas y miradores) no será superior a 15 centímetros.

11. En el área CHP- 141 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 tenderos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas. Asimismo se admitirán entrantes, en planta baja, vinculados a los accesos a los zaguanes.

No obstante, en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público se admitirán entrantes si se sitúan en la última planta permitida por el plan y con las siguientes condiciones:

a) Las fachadas deberán quedar retiradas paralelamente a lo largo de toda la longitud de los lindes frontales (salvo los imprescindibles elementos estructurales que deban situarse en fachada).

b) El retiro no será menor de 2 metros.

c) El entrante deberá quedar cubierto en toda su extensión.

En las fachadas recayentes a patios de parcela se admitirá cualquier tipo de entrante que cumpla con lo establecido en las ordenanzas generales (artículos 5.50 y 5.82 apartado 5) del plan general.

12. Las determinaciones establecidas en este apartado E, podrán quedar total o parcialmente sustituidas por las ordenanzas gráficas que en desarrollo del presente plan especial pudieran aprobarse en el futuro para algunos ámbitos de esta área.

Artículo 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.

Artículo 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 y con patio posterior de parcela.

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.

3. Fachadas.

Se emplearán los siguientes materiales: Piedra natural en sillares o chapados; ladrillo al descubierto con aparejo tradicional y color natural, o bien con revoco ligero al uso de las fábricas utilizadas en el siglo XVIII; revocos con la textura y color dominante en el entorno próximo.

No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico. Se recomienda las carpinterías de madera, hierro pintado y aluminio lacado. Las barandillas de protección serán de cerrajería y tendrán dominante compositiva vertical.

4. Tratamiento de las plantas bajas.

En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición del resto de la fachada y a la antigua estructura y composición que hubieran sido alteradas por otras intervenciones. A tales efectos se someterán a las siguientes determinaciones:

a) Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

b) Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúe a su estado original.

c) En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos, o bien que no excedan de 60 cm. de altura ni sobrepasen 1 m.² de superficie, debiendo ir siempre situados por debajo de los toldos o marquesinas.

d) La solución de diseño de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

Artículo 5.7.-Dotación de aparcamientos.

1. La dotación mínima de plazas de aparcamiento para automóviles será la señalada en los artículos 5.131 a 5.138 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

2. En los casos suficientemente justificados para edificios de uso dominante residencial podrá atenuarse la exigencia de la reserva de aparcamientos incluso por debajo del umbral señalado en el artículo 5.127.3 de las NU del P. G. O. U. de Valencia.

3. Asimismo y en los casos suficientemente justificados, y para el mismo supuesto anterior podrán atenuarse algunas de las condiciones funcionales que se establecen en el régimen transitorio (sección tercera del capítulo quinto del título quinto) previsto en las NU del P. G. O. U. (artículos 5.139 y siguientes), siempre y cuando queden suficientemente garantizadas las condiciones de seguridad del local. Para ello se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

3.1. En dichos casos, podrá admitirse calles bidireccionales con un ancho no inferior a 3 metros siempre y cuando las plazas en

batería tengan un ancho no inferior a 3 metros, y para permitir la maniobrabilidad de los vehículos se admitirán plataformas giratorias en los encuentros de las calles siempre y cuando sea inscribible un círculo de diámetro no inferior a 5 metros.

3.2. Se permitirá la instalación de aparatos montacoches sin espacio de espera horizontal en su acceso a la vía pública, siempre y cuando se cumplan las siguientes consideraciones:

- Que se trate de aparatos con cabina de las dimensiones establecidas en la normativa vigente, no admitiéndose plataformas elevadoras abiertas.
- Que dispongan de mecanismos de accionamiento de apertura y cierre, y funcionamiento con automatismo a distancia con el fin de evitar interferencias con el tráfico rodado de la vía de acceso.
- Que en la solicitud de licencia de ocupación del edificio se aporte la autorización del aparato por la Conselleria de Industria u organismo competente en la materia.

4. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

5. En aquellos edificios de nueva planta, reconstrucción o rehabilitación cuya tipología pueda asimilarse a la de vivienda unifamiliar bien por su origen, bien por las características dimensionales de la parcela, bien por la reutilización o reconversión de otra tipología al uso residencial (como las casas obrador) podrá destinarse la planta baja a garaje aunque su capacidad admita un único automóvil.

Capítulo segundo. Área de calificación urbanística CHP-142 Eixample Velluters.

Sección primera: Ámbito y usos.

Artículo 5.8.-Ámbito.

El Área CHP-142 Eixample Velluters se extiende al ámbito expresamente grafiado con este título en el plano de ámbitos de calificación urbanística.

Artículo 5.9.-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. El uso global o dominante de esta área es el residencial plurifamiliar (Rpf).

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- 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 1.500 personas (Tre.4).

b) Industriales y almacenes: - Ind.2, Ind.3, 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 plan, infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos:

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

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 esta 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. 1.-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 el Ind.1).

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 el Alm.1).

c) Par. 1.-Aparcamientos de uso público o privado. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja (Par. la).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par. 1 b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40 por ciento de dicha superficie libre (Par. 1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no, protegidos, y no, podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par. 1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Rcm.-Uso residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). 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.

Se trata del uso global o dominante asignado por el plan en esta área. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario.

f) Tco.1.-Uso comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

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 semisótano, baja y primera. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán 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.-Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. 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 semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo k). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

k) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:

kl) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

k2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

k3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

l) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario:

6. El régimen de usos aplicable a los edificios protegidos será el previsto en el artículo 6.14 de las presentes ordenanzas.

Sección segunda. Condiciones de la parcela y de la edificación

Artículo 5.10.-Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 100 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8x10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la Correspondiente regularización, aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.

e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.

f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

g) Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 16 metros, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 5.4 y 5.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el 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, las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones de fachada señaladas por el plan.

La profundidad edificable será la señalada en el plano de régimen urbanístico.

Artículo 5.1 1.-Condiciones de volumen y forma de los edificios.

A. Edificios referidos a un edificio protegido individualmente en su entorno.

Sobre estos edificios se grafía expresamente en el plano de régimen urbanístico una letra minúscula (a, b, c, etcétera...) que indica que tanto el número de plantas, disposición relativa de los forjados, y altura de cornisa del edificio deben ser idénticos a los del edificio protegido individualmente, situado en su entorno, y sobre el que se señala la misma letra mayúscula (A, B, C, etcétera...).

B. Edificios cuyas fachadas deben construirse con arreglo a ordenanza gráfica.

Sobre estos edificios se grafía, en el plano de régimen urbanístico, un símbolo (círculo negro) que indica que, en los casos de reedificación la nueva fachada se adecuará a las instrucciones gráficas que se recogen en el anexo correspondiente de estas ordenanzas.

C. Edificios no protegidos individualmente.

Para aquellos edificios no protegidos individualmente por este plan y no incluidos en ninguno de los dos supuestos A y B anteriores, serán de aplicación las condiciones de la edificación que se establecen en este apartado C. En cualquier caso si se llevase a cabo la reconstrucción del edificio se estará a lo dispuesto, para este tipo de intervención, en el capítulo segundo del título sexto de las presentes ordenanzas.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano de régimen urbanístico, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4,80 + 2,90 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

Número de plantas	Altura de cornisa en metros
2	7,70
3	10,60
4	13,50
5	16,40
6	19,30
7	22,20
8	25,10
9	28,00

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el plano de régimen urbanístico, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42 de las NU del P. G. O. U.

3. Enrase de comisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, aún superando las máximas indicadas, 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 de régimen urbanístico según la siguiente fórmula:

$$E = 1,10 + 0,10 Np$$

Donde Np es el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

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.

4. Tolerancia de alturas.

- a) En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una o dos plantas menos que las grafiadas en el plano de régimen urbanístico.
- b) Los edificios de uso dominante no residencial, que en cumplimiento de las presentes normas puedan construirse en esta área, podrán tener una altura de comisa de hasta 6 metros menos que las indicadas en el apartado 1 de este artículo para el número de alturas asignado en el plano de régimen urbanístico y siempre y cuando no fuere de aplicación el apartado 3 anterior.

5. Por encima de la altura de comisa del edificio:

- a) No se autoriza la construcción de áticos (salvo lo dispuesto en la D. F. Tercera de las presentes ordenanzas).
- b) Se admitirán cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1 a de las NU del P. G. O. U. La cumbreira no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de comisa del edificio, o sobre la del ático en su caso. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua no inferior al 30 por ciento ni superior al 40 por ciento, y no podrán tener una dimensión menor de 4 metros en el sentido de la pendiente. Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo lo establecido en el artículo 5.46 apartado 4 de las NU del P. G. O. U., y salvo en aquellos casos suficientemente justificados en los que sea ineludible la emersión de cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada sin ningún hueco en su ejecución, salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas.
- c) 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, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento del artículo 5.82 de las NU del P. G. O. U., con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván.
- d) Las cajas de escaleras, cassetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el artículo 5.46, apartados 2 y 3 de las NU del P. G. O. U., no se les exige el retiro desde los planos de fachada.
- e) En cualquier caso los antepechos, barandillas y remates ornamentales no podrán sobresalir de la alineación exterior.

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

7. Planta baja.

- a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,70 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,80 metros en edificios de uso dominante residencial.
- b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NU del P. G. O. U.
- c) Se permite la construcción de entreplantas, con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General de Valencia, únicamente en las habilitaciones de locales de planta baja existentes.

8. Construcciones en patio de manzana.

En patios de manzana en los que el plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá exceder de 5,10 metros sobre la cota de referencia. No obstante dicha altura de plano superior de forjado deberá enrasarse (hasta un mínimo de 3,70 metros), si fuere necesario, con la de los forjados de techo de las plantas bajas del entorno construido.

Se exceptuará del límite máximo (5,10 m.) del párrafo anterior, cuando la planta baja se destine a local de aparcamientos de uso público o para residentes, en cuyo caso podrá alcanzarse una altura máxima de 8 metros, pudiéndose realizar dentro de este volumen los forjados necesarios, con sujeción a la limitación de mínima altura libre de planta (2,20 metros) que establece el plan general para el destino señalado.

El cuerpo edificable así conformado deberá separarse de las alineaciones de fachada posteriores de la edificación principal un mínimo de 4 metros a lo largo de los cuales la altura del plano superior del forjado de techo de la planta baja no podrá exceder de 5,10 metros sobre la cota de referencia.

Este volumen adicional con destino a aparcamientos sólo se admitirá en patios de manzana, cerrados en todo su perímetro, en los que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de 30 metros entre las alineaciones de fachada posteriores señaladas por el plan.

Queda expresamente prohibida la utilización como garaje o estacionamiento de vehículos al aire libre de la superficie situada por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

- a) Los faldones de las cubiertas planas.
- b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 metros. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etcétera).
- c) Las barandillas de protección.
- d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

9. Cuerpos y elementos salientes en el área CHP-142.

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 con ancho de 6 a menos de 9 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Cornisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 cm. Caso de realizarse cubiertas inclinadas, no se admitirán aleros como prolongación de los faldones, pero sí la realización de cornisas con la longitud de vuelo indicada.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 centímetros.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm, salvo en primera y última planta donde no se permiten.

- Terrazas. Sólo se autorizarán si se sitúan por encima o por debajo de un mirador acoplándose verticalmente al mismo. La longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador con un máximo de 90 cm.

- Comisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 75 cm. Caso de realizarse cubiertas inclinadas, no se admitirán aleros como prolongación de los faldones, pero sí la realización de comisas con la longitud de vuelo indicada.

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

b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el plan) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- Comisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 cm. Caso de realizarse cubiertas inclinadas, no se admitirán aleros como prolongación de los faldones, pero sí la realización de comisas con la longitud de vuelo indicada.

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

b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 10 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Comisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 cm. Caso de realizarse cubiertas inclinadas, no se admitirán aleros como prolongación de los faldones, pero sí la realización de comisas con la longitud de vuelo indicada.

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

c) Sobre las alineaciones de fachada retiradas de la alineación exterior y recayentes a vía pública no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

10. Los cuerpos salientes que se permiten, recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos, así como los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patio interior de manzana, sólo podrán situarse en segunda planta y superiores, excepto los miradores que además tampoco podrán situarse en la última planta.

11. 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 por ciento de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada, se sitúen únicamente balconadas.

12. El espesor o canto de los forjados de los cuerpos salientes (balcones, balconadas, terrazas y miradores) no será superior a 15 centímetros.

13. En el área CHP-142 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 tenderos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas. Asimismo se admitirán entrantes, en planta baja, vinculados a los accesos a los zaguanes.

Asimismo, en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público se admitirán entrantes si se sitúan en la última planta permitida por el plan y con las siguientes condiciones:

a) Las fachadas deberán quedar retiradas paralelamente a lo largo de toda la longitud de los lindes frontales (salvo los imprescindibles elementos estructurales que deban situarse en fachada).

b) El retiro no será menor de 2 metros.

c) El entrante deberá quedar cubierto en toda su extensión.

En las fachadas recayentes a patios de manzana se admitirá cualquier tipo de entrante que cumpla con lo establecido en las ordenanzas generales (artículos 5.50 y 5.82 apartado 5) del plan general.

14. Cambios de alturas.

En los cambios de régimen de alturas (salvo los que definen el patio de manzana) señalados por el plan la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

a) Cuando el linde lateral sea coincidente con la línea de cambio de altura o se halle en la franja de edificación de menor altura, podrá edificarse con las alturas asignadas por el plan hasta el límite señalado en el plano de régimen urbanístico siempre con tratamiento de fachada exterior.

b) Cuando el linde lateral se halle en la franja de edificación de mayor altura y a menos de 5 metros de la línea de cambio de altura, no podrá edificarse, por encima de la menor de las alturas, el volumen comprendido entre el linde y la línea de cambio de altura.

c) La fachada transversal del edificio de mayor altura podrá retirarse respecto de la línea de cambio de alturas hasta un máximo de 5 metros a lo largo de la profundidad edificable, fuere cual fuere la diferencia de alturas.

Artículo 5.12.-Condiciones funcionales de la edificación.

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

Artículo 5.13.-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 y con patio posterior de manzana.

2. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios.

3. Fachadas.

Se emplearán los materiales propios en el entorno próximo. No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico. Se recomienda las carpinterías de madera, hierro pintado y aluminio lacado.

4. Tratamiento de las plantas bajas.

En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición del resto de la fachada y a la antigua estructura y composición que hubieran sido alteradas por otras intervenciones. A tales efectos se someterán a las siguientes determinaciones:

a) Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

b) Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúe a su estado original.

c) En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos, o bien que no excedan de 60 cm. de altura ni sobrepasen 1 m.² de superficie, debiendo ir siempre situados por debajo de los toldos o marquesinas.

d) La solución de diseño de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

Artículo 5.14.-Dotación de aparcamientos.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento para automóviles será la señalada en los artículos 5.131 a 5.138 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

Capítulo tercero. Área de calificación urbanística CHP-143 Reforma interior Velluters - avenida de l'Oest.

Sección primera. Ámbito y usos.

Artículo 5.15.-Ámbito.

El área CHP-143 Reforma interior Velluters - avenida de l'Oest se extiende al ámbito expresamente grafiado con este título en el plano de ámbitos de calificación urbanística.

Artículo 5.16.-Usos.

Será de aplicación el mismo régimen de usos que se establece para el área CHP-142 Eixample Velluters.

Sección segunda. Condiciones de la parcela y de la edificación.

Artículo 5.17.-Condiciones de la parcela.

Se estará a lo dispuesto para el área CHP-142 Eixample Velluters.

Artículo 5.18.-Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La altura de comisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano de régimen urbanístico, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 4,80 + 2,90 N_p$$

Siendo H_c la altura de comisa máxima expresada en metros y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

Número de plantas	Altura de cornisa en metros
2	7,70
3	10,60
4	13,50
5	16,40
6	19,30
7	22,20
8	25,10
9	28,00

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el plano de régimen urbanístico, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42 de las NU del P. G. O. U.

3. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, aún superando las máximas indicadas, 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 de régimen urbanístico según la siguiente fórmula:

$$E = 1,10 + 0,10 N_p$$

Donde N_p es el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

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.

4. Tolerancia de alturas.

a) En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una o dos plantas menos que las grafiadas en el plano de régimen urbanístico.

b) Los edificios de uso dominante no residencial, que en cumplimiento de las presentes normas puedan construirse en esta área, podrán tener una altura de cornisa de hasta 6 metros menos que las indicadas en el apartado 1 de este artículo para el número de alturas asignado en el plano de régimen urbanístico y siempre y cuando no fuere de aplicación el apartado 3 anterior.

5. Por encima de la altura decomisa del edificio:

- a) No se autoriza la construcción de áticos.
- b) No se admitirán cubiertas inclinadas.
- c) Las cajas de escaleras, 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 los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el artículo 5.46, apartados 2 y 3 de las NU del P. G. O. U., no se les exige el retiro desde los planos de fachada.
- d) En cualquier caso los antepechos, barandillas y remates ornamentales no podrán sobresalir de la alineación exterior.

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

7. Planta baja.

- a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,70 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,80 metros en edificios de uso dominante residencial.
- b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NU del P. G. O. U.
- c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General de Valencia.

8. Construcciones en patio de manzana.

En patios de manzana en los que el plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá exceder de 5,10 metros sobre la cota de referencia. No obstante dicha altura de plano superior de forjado deberá enrasarse (hasta un mínimo de 3,70 metros), si fuere necesario, con la de los forjados de techo de las plantas bajas del entorno construido.

Queda expresamente prohibida la utilización como garaje o estacionamiento de vehículos al aire libre de la superficie situada por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana.

Por encima del mismo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

- a) Los faldones de las cubiertas planas.
- b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 metros. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etcétera).
- c) Las barandillas de protección.
- d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

9. Cuerpos y elementos salientes en el área CHP-143.

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

- a) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:
 - Comisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 centímetros
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 centímetros.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Comisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 centímetros.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 centímetros.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Terrazas. Sólo se autorizarán si se sitúan por encima o por debajo de un mirador acoplándose verticalmente al mismo. La longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador con un máximo de 90 cm.
- Cornisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 75 centímetros.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 centímetros.

b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el plan) recayente a patio interior de manzana sólo -se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

Comisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 centímetros.
-Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 centímetros.

b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 10 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Cornisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 centímetros.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 centímetros.

c) Sobre las alineaciones de fachada retiradas de la alineación exterior y recayentes a vía pública no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

10. Los cuerpos salientes que se permiten, recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos, así como los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patio interior de manzana, sólo podrán situarse en segunda planta y superiores, excepto los miradores que además tampoco podrán situarse en la última planta.

11. 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 por ciento de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada, se sitúen únicamente balconadas.

12. Los miradores que se realicen en esta área CHP-143 podrán superar los 5 metros de anchura a los que se refiere el artículo 5.49.1 d de las NU del P. G. O. U.

13. El espesor o canto de los forjados de los cuerpos salientes (balcones, balconadas, terrazas y miradores) no será superior a 15 centímetros.

14. En el área CHP-143 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 tenderos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas. Asimismo se admitirán entrantes, en planta baja, vinculados a los accesos a los zaguanes.

En las fachadas recayentes a patios de manzana se admitirá cualquier tipo de entrante que cumpla con lo establecido en las ordenanzas generales (artículos 5.50 y 5.82 apartado 5) del plan general.

15. Cambios de alturas.

En los cambios de régimen de alturas (salvo los que definen el patio de manzana) señalados por el plan la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

a) Cuando el linde lateral sea coincidente con la línea de cambio de altura o se halle en la franja de edificación de menor altura, podrá edificarse con las alturas asignadas por el plan hasta el límite señalado en el plano de régimen urbanístico siempre con tratamiento de fachada exterior.

b) Cuando el linde lateral se halle en la franja de edificación de mayor altura y a menos de 5 metros de la línea de cambio de altura, no podrá edificarse, por encima de la menor de las alturas, el volumen comprendido entre el linde y la línea de cambio de altura.

c) La fachada transversal del edificio de mayor altura podrá retirarse respecto de la línea de cambio de alturas hasta un máximo de 5 metros a lo largo de la profundidad edificable, fuere cual fuere la diferencia de alturas.

Artículo 5.19.-Condiciones funcionales de la edificación.

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

Artículo 5.20.-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 y con patio posterior de manzana.

2. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios.

3. Fachadas.

Se emplearán los materiales propios en el entorno próximo. No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico. Se recomienda las carpinterías de madera, hierro pintado y aluminio lacado.

4. Tratamiento de las plantas bajas.

En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición del resto de la fachada y a la antigua estructura y composición que hubieran sido alteradas por otras intervenciones. A tales efectos se someterán a las siguientes determinaciones:

a) Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

b) Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúe a su estado original.

c) En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos, o bien que no excedan de 60 cm. de altura ni sobrepasen 1 m.2 de superficie, debiendo ir siempre situados por debajo de los toldos o marquesinas.

d) La solución de diseño de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

Artículo 5.21.-Dotación de aparcamientos.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento para automóviles será la señalada en los artículos 5.131 a 5.138 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

Capítulo cuarto. Área de calificación urbanística CHP-144 Eix Central. Hospital/Escuelas Pías. Sección primera. Ámbito y usos.

Artículo 5.22.-Ámbito.

El área CHP-144 Eix Central. Hospital/Escuelas Pías se extiende al ámbito expresamente grafiado con este título en el plano de Ámbitos de calificación urbanística.

Artículo 5.23.-Usos.

El régimen de usos aplicable al área CHP-144 se considera equivalente al que se establece, en estas ordenanzas, para el área CHP-141, con las excepciones que se regulan en el párrafo siguiente.

No obstante en el estudio de detalle (cuya formulación se señala en el artículo siguiente) se podrá prever la construcción de edificios de uso exclusivo no residencial, naturalmente dentro de las categorías permitidas (Tco.1a y 1b, Tof.2, Tre.1, 2 y 3, Tho.1, etcétera...) en el área CHP-141 y entendiéndose también como permitida la categoría Tco.1c, y siempre y cuando la superficie construida de dichos edificios de uso exclusivo no residencial no sea superior, en esta área CHP-144, a 2.000 m.² de techo.

Sección segunda. Área objeto de estudio de detalle.

Artículo 5.24.-Área objeto de estudio de detalle: Condiciones de la parcela y de la edificación.

1. En desarrollo del presente plan se formulará un estudio de detalle que abarque el área CHP-144. Este podrá ser subdividido en dos ámbitos, acordes con la partición de la primitiva unidad de actuación UA-1 cuyas características de uso y aprovechamiento figuran en las correspondientes fichas de gestión para la UA-1A y UA-1B.

2. En dicho estudio de detalle se deberán contemplar los siguientes aspectos:

a) Condiciones de funcionalidad y diseño.

La ordenación del ámbito a través del proyecto urbano deberá contemplar de forma relevante la articulación morfológica y funcional de las nuevas implantaciones con las preexistentes de su entorno, con objeto de que su integración y permeabilización con el resto del barrio sea total y revitalizadora del conjunto del mismo, evitando con ello provocar bolsas de marginalidad periférica a las mismas que pudieran convertir las implantaciones en elementos autónomos o islas en un medio hostil. Para ello se tendrá especial cuidado en la conexión y articulación de los nuevos espacios públicos (plazas y calles) que se creen, con la trama existente en el perímetro de las intervenciones. Igualmente se procederá con la volumetría a implantar (tipologías de relación) y la disposición de usos edificatorios cuya homogeneización y maclaje debe considerarse prioritaria.

b) Red viaria.

- Continuidad de la calle Guillem Sorolla con una anchura no inferior a la señalada por el plan para dicha calle en el área contigua CHP-141.
-A la calle Recaredo se le asigna, en esta área CHP-144, una anchura mínima de 11 metros. A la calle Maldonado una anchura no inferior a 8 metros, y a la calle Viana una anchura no inferior a 5 metros. La calle Tomo del Hospital podrá mantener, como mínimo, su anchura actual.
- En el estudio de detalle se podrá optar por la continuidad o no de los tramos de las calles Bany y Triador en el ámbito del área.

c) Garajes subterráneos para residentes.

- El estudio de detalle definirá la ubicación y características de uno o varios garajes subterráneos para residentes en el ámbito de este plan especial.

-Se entiende como garaje lo dispuesto en el artículo 5.129.1a de las NU del P. G. O. U.

- No se podrán ejecutar, en esta área CHP-144, estacionamientos de vehículos tal y como se definen en el artículo 5.129.1b de las NU del P. G. O. U.

- Las características de los garajes a desarrollar por el estudio de detalle son las siguientes:

c1) Podrán situarse bajo las edificaciones previstas así como bajo los espacios libres y red viaria pública resultantes. Caso de situarse bajo suelo público se requerirá la previa concesión administrativa o mera autorización.

c2) La superficie máxima será de 12.000 m.² de techo a distribuir en dos plantas de sótano.

c3) Los accesos rodados a los garajes se situarán en las plantas bajas de los edificios de nueva planta, no admitiéndose su ubicación en vía pública o espacios libres resultantes.

c4) En la realización de los garajes subterráneos previstos, se deberá tener en cuenta la ejecución, bajo la cota cero, de una capa de tierra, de al menos 1 metro de espesor, de modo que se facilite el ajardinamiento sobre rasante.

c5) Con independencia de los accesos peatonales a los garajes desde los propios edificios, podrán ubicarse otros accesos peatonales complementarios en los espacios libres públicos resultantes de la ordenación, debiendo adecuarse su solución arquitectónica a las características del entorno.

d) Espacios libres.

- Se destinará una superficie no inferior a 2.000 m.² a jardines y/o áreas peatonales arboladas. La porción correspondiente de esta superficie deberá necesariamente ubicarse en el ámbito expresamente grafiado como espacio libre en el plano de régimen urbanístico.

e) Parámetros de la edificación.

- La edificabilidad máxima permitida sobre rasante es de 6.600 m.² de techo sin incluir los vuelos que puedan realizarse sobre las alineaciones exteriores. De ellos 3.300 m.² se ubicarán en el ámbito de la UA-1A y los restantes en la UA-1B.

- El máximo número de plantas sobre rasante será de 6, con una máxima altura de cornisa de 20,50 metros. Con este tope, el estudio de detalle asignará, en función del número de plantas de la edificación, las alturas de comisa correspondientes.

- Por encima de la altura de comisa no se admitirá la ejecución de cubiertas inclinadas.

- Se permiten retranqueos y entrantes.

- Sobre la alineación exterior se admitirá cualquier tipo de vuelos, salvo cuerpos volados cerrados (artículo 5.49.1e NU P. G. O. U.), con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. en calles de ancho no inferior a 9 metros.

f) Para el resto de condiciones de la parcela y de la edificación se estará a lo dispuesto para el área CHP-141.

Capítulo quinto. Área de calificación urbanística CHP-145 Tejedores/Pintor Domingo.

Sección primera: Ámbito y usos.

Artículo 5.25.-Ámbito.

El área CIIP-145 Tejedores/Pintor Domingo se extiende al ámbito expresamente grafiado con este título en el plano de ámbitos de calificación urbanística.

Artículo 5.26.-Usos.

El régimen de usos aplicable al área CHP-145 se considera equivalente al que se establece, en estas ordenanzas, para el área CHP-141, con las excepciones que se regulan en el párrafo siguiente.

No obstante en el estudio de detalle (cuya formulación se señala en el artículo siguiente) se preve la construcción de edificios de uso exclusivo no residencial, naturalmente dentro de las categorías permitidas (Tco.1a y 1b, Tof.2, Tre.1, 2 y 3, Tho.1, etcétera...) en el área CHP-141 y entendiéndose también como permitida la categoría Tco.1c, y siempre y cuando la superficie construida del conjunto de dichos edificios de uso exclusivo no residencial no sea superior, en esta área CHP-145, a 2.500 M.2 de techo.

Sección segunda. Área objeto de estudio de detalle.

Artículo 5.27.-Área objeto de estudio de detalle: Condiciones de la parcela y de la edificación.

1. En desarrollo del presente plan se formulará un estudio de detalle que abarque el área CHP-145.

2. En dicho estudio de detalle se deberán contemplarlos siguientes aspectos:

a) Condiciones de funcionalidad y diseño.

La ordenación del ámbito a través del proyecto urbano deberá contemplar de forma relevante la articulación morfológica y funcional de las nuevas implantaciones con las preexistentes de su entorno, con objeto de que su integración y permeabilización con el resto del barrio sea total y revitalizadora del conjunto del mismo, evitando con ello provocar bolsas de marginalidad periférica a las mismas que pudieran convertir las implantaciones en elementos autónomos o islas en un medio hostil.

Para ello se tendrá especial cuidado en la conexión y articulación de los nuevos espacios públicos (placas y calles) que se creen, con la trama existente en el perímetro de las intervenciones. Igualmente se procederá con la volumetría a implantar (tipologías de relación) y la disposición de usos edificatorios cuya homogeneización y maclaje debe considerarse prioritaria.

b) Red viaria.

- La anchura mínima de las calles Lope de Rueda y prolongación de Villena será de 8 m.; Pintor Domingo, 6,50 m., y Tejedores, 6 metros.
- Opcionalmente, y en cualquier caso con carácter peatonal, podrá continuarse con el trazado actual u otro alternativo, en el ámbito de esta área CHP-145, la calle En Sendra, con un ancho mínimo de 4 metros.

c) Garajes subterráneos para residentes.

- El estudio de detalle definirá la ubicación y características de uno o varios garajes subterráneos para residentes en el ámbito de este plan especial.
- Se entiende como garaje lo dispuesto en el artículo 5.129.1 a de las NU del P. G. O. U.
- No se podrán ejecutar, en esta área CHP-145, estacionamientos de vehículos tal y como se definen en el artículo 5.129.1b de las NU del P. G. O. U.
- Las características de los garajes a desarrollar por el estudio de detalle son las siguientes:

c1) Podrán situarse bajo las edificaciones previstas así como bajo los espacios libres y red viaria pública resultantes. Caso de situarse bajo suelo público se requerirá la previa concesión administrativa o mera autorización.

c2) La superficie máxima será, en el ámbito de esta área CHP145, de 11.250 m.² de techo a distribuir en dos plantas de sótano.

c3) Los accesos rodados a los garajes se situarán en las plantas bajas de los edificios de nueva planta, no admitiéndose su ubicación en vía pública o espacios libres resultantes.

c4) En la realización de los garajes subterráneos previstos, se deberá tener en cuenta la ejecución, bajo la cota cero, de una capa de tierra, de al menos 1 metro de espesor, de modo que se facilite el ajardinamiento sobre rasante.

c5) Con independencia de los accesos peatonales a los garajes desde los propios edificios, podrán ubicarse otros accesos peatonales complementarios en los espacios libres públicos resultantes de la ordenación, debiendo adecuarse su solución arquitectónica a las características del entorno

d) Espacios libres.

- Se destinará una superficie no inferior a 915 m.² a áreas peatonales arboladas.

e) Parámetros de la edificación.

- La edificabilidad máxima permitida sobre rasante es de 7.580 m.² de techo sin incluir los vuelos que puedan realizarse sobre las alineaciones exteriores. A esta edificabilidad hay que añadir la resultante de la rehabilitación de los edificios protegidos que se señalan en el plano de régimen urbanístico.

- El máximo número de plantas sobre rasante será de 4, con una máxima altura de cornisa de 13,90 metros. Con este tope, el estudio de detalle asignará, en función del número de plantas de la edificación, las alturas de cornisa correspondientes.

- Por encima de la altura de cornisa no se admitirá la ejecución de cubiertas inclinadas.

- Se permiten retranqueos y entrantes.

- Sobre la alineación exterior se admitirá cualquier tipo de vuelos, salvo cuerpos volados cerrados (artículo 5.49.1 e NU P. G. O. U.), con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. en calles de ancho no inferior a 9 metros.

f) Para el resto de condiciones de la parcela y de la edificación se estará a lo dispuesto para el área CHP-141.

g) Junto con el estudio de detalle se dictaminará sobre la conveniencia de mantener o no los niveles de protección 3 y 2 que transitoria y respectivamente asigna este plan a los edificios situados en calle En Sendra número 15 y calle Murillo número 21 (Tejedores, s/n.).

Capítulo sexto. Área de calificación urbanística CHP-146 Quart/Murillo.

Sección primera. Ámbito y usos.

Artículo 5.28.-Ámbito.

El área CHP-146 Quart/Murillo se extiende al ámbito expresamente grafiado con este título en el plano de ámbitos de calificación urbanística.

Artículo 5.29.-Usos.

El régimen de usos aplicable al área CHP-146 se considera equivalente al que se establece, en estas ordenanzas, para el área CHP-141.

Sección segunda. Área objeto de estudio de detalle.

Artículo 5.30.-Área objeto de estudio de detalle: Condiciones de la parcela y de la edificación.

1. En desarrollo del presente plan se formulará un estudio de detalle que abarque el área CHP-146.

2. En dicho estudio de detalle se deberán contemplarlos siguientes aspectos:

a) Condiciones de funcionalidad y diseño.

La intervención tiene por objeto la consecución de un espacio público de superficie considerable que potencie la regeneración de la manzana mediante su vaciado interno y la rehabilitación de los edificios protegidos del importante conjunto de la calle Rey Don Jaime, así como los de la calle Quart. Para ello se contempla la posibilidad de la renovación de una buena parte de la edificación recayente a las calles de Palomar y Murillo con objeto de crear nuevas viviendas y locales para el comercio, en mejores condiciones higiénicas y con mayor accesibilidad funcional: la creación de espacios libres internos a los que puedan incorporarse los jardines preexistentes, la dotación de garajes para los residentes, y la permeabilización de dichos espacios de nueva creación con la malla viaria que circunda la manzana con objeto de encadenar esta acción a las restantes contempladas por el plan, como la prevista en la UA-2 o hacia el norte (Barrio del Carmen).

Para ello se tendrá especial consideración hacia las propuestas indicativas de accesos contenidas en el plano red peatonal cuyo tratamiento recomendado es el peatonal, bien a través de pasajes o bien mediante aperturas selectivas muy controladas.

Se contempla como altamente recomendable la mejora de accesibilidad que supone para el transporte público en la calle Murillo el retiro puntual de la alineación norte de la misma en su desembocadura con la calle de la Carda, que eliminaría el estrangulamiento actual de su sección.

Una especial consideración merece el tratamiento de las instalaciones del Teatro-Cinema Valencia con objeto de no perder una pieza dotacional tan relevante y significativa para la cultura de esta ciudad y que, a través de la ordenación definitiva del conjunto, podría reintegrarse en él, si bien con una estructura física diferente en función de la solución proyectual que se adopte. Otro tanto sucedería con las instalaciones del Teatro Princesa aunque en este caso su volumetría actual plantea mayores desajustes con la ordenación propuesta.

Por último, en el aspecto de la configuración de las fachadas interiores recayentes al nuevo espacio que se crea, se tendrá especial cuidado a través del proyecto urbano que lo desarrolle, en arbitrar soluciones morfológicas coherentes con la tipología edilicia de los edificios protegidos a rehabilitar. Para ello deberá estudiarse la conveniencia de reestructurar la crujía final de los mismos con el objeto de configurar un paramento uniformemente alineado común a todos ellos o discontinuo e individualizado por inmuebles. Preferentemente serían recomendables soluciones morfológicas del tipo galería acristalada, cuyo referente más inmediato es el de las fachadas interiores en patios de manzana del Ensanche.

b) Red viaria.

En el plano de régimen urbanístico se señala la alineación indicativa de la calle Murillo. Será en el ámbito del estudio de detalle donde deberá definirse definitivamente dicha alineación.

c) Garajes subterráneos para residentes.

- El estudio de detalle definirá la ubicación y características de uno o varios garajes subterráneos para residentes en el ámbito de este plan especial.

- Se entiende como garaje lo dispuesto en el artículo 5.129.1a de las NU del P. G. O. U.

- No se podrán ejecutar, en esta área CHP-146, estacionamientos de vehículos tal y como se definen en el artículo 5.129.1b de las NU del P. G. O. U.

- Las características de los garajes a desarrollar por el estudio de detalle son las siguientes:

c1) Podrán situarse bajo las edificaciones previstas así como bajo los espacios libres resultantes. Caso de situarse bajo suelo público se requerirá la previa concesión administrativa o mera autorización.

c2) La superficie máxima a situar bajo los espacios libres públicos resultantes será de 1.750 m.² de techo a distribuir en dos plantas de sótano.

c3) Los accesos rodados a los garajes se situarán en las plantas bajas de los edificios de nueva planta, no admitiéndose su ubicación en vía pública o espacios libres resultantes.

c4) En la realización de los garajes subterráneos previstos, se deberá tener en cuenta la ejecución, bajo la cota cero, de una capa de tierra, de al menos 1 metro de espesor, de modo que se facilite el ajardinamiento sobre rasante.

c5) Con independencia de los accesos peatonales a los garajes desde los propios edificios, podrán ubicarse otros accesos peatonales complementarios en los espacios libres públicos resultantes de la ordenación, debiendo adecuarse su solución arquitectónica a las características del entorno.

d) Espacios libres.

- Se destinará una superficie no inferior a 1.755 m.² a jardines y/o áreas peatonales arboladas. El estudio de detalle señalará expresamente el mantenimiento del arbolado existente.

e) Parámetros de la edificación.

- La edificabilidad máxima permitida sobre rasante es de 12.800 metros cuadrados de techo de nueva planta, sin incluir los vuelos que puedan realizarse sobre las alineaciones exteriores. A esta edificabilidad hay que añadir la resultante de la rehabilitación de los edificios protegidos que se señalan en el plano de régimen urbanístico.

- El máximo número de plantas sobre rasante será de 5, con una máxima altura de cornisa de 16 metros en los paramentos recayentes a calles Quart y Murillo, y de 4 plantas con máxima altura de cornisa de 13 metros en el resto del área CHP-146. Con este tope, el estudio de detalle asignará, en función del número de plantas de la edificación, las alturas de cornisa correspondientes.

f) Para el resto de condiciones de la parcela y de la edificación se estará a lo dispuesto para el área CHP-141.

g) Junto con el estudio de detalle se dictaminará sobre la conveniencia de mantener o no el nivel 3 de protección que transitoriamente asigna este plan a los dos edificios situados en calle Palomar.

Capítulo séptimo. Los sistemas generales.

Artículo 5.31.—GSP-2 Biblioteca en el antiguo Hospital.

El Sistema General de Servicio Público Socio-Cultural GSP-2 Biblioteca en el Antiguo Hospital se ubica en el cruce del antiguo Hospital, edificio de los siglos XV-XVI al que este plan especial le asigna el nivel 1 de protección. En consecuencia, cualquier tipo de intervención sobre el mismo está sujeta a las determinaciones que para este nivel de protección histórico-artística se determinan en este plan.

El uso dominante asignado es el dotacional socio-cultural (Dsc) tal y como se define en el artículo 7.8.3c de las NU del P. G. O. U.:

«Comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: Bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etcétera. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.»

Capítulo octavo. Los sistemas locales.

Sección primera: Los sistemas locales de espacios libres.

Artículo 5.32.-Usos.

El uso global o dominante asignado es el dotacional de espacios libres (Del) tal y como se define en el artículo 7.8.2 de las NU del P. G. O. U.:

«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.»

Artículo 5.33.-Espacios libres de destino público.

1. Este plan especial distingue, en su ámbito, dos categorías de espacios libres de destino público:

- a) EL-1 Jardines públicos.
- b) EL-2 Espacios libres públicos.

2. EL-1 Jardines públicos.

Los jardines públicos son aquellos espacios urbanos libres de edificación, expresamente señalados por el plan especial (EL-1) para su ajardinamiento. El plan especial señala los siguientes:

- a) Jardín del antiguo Hospital.
- b) Jardín de la plaza Conde de Parcent.
- c) Jardín comprendido entre las calles Hospital/Vinatea/Actor Rivelles/Roger de Flor.
- d) Jardines y áreas peatonales arboladas en CHP-144 Eix Central. Hospital/Escuelas Pías.

3. EL-2 Espacios libres públicos.

Los espacios libres públicos son aquellos espacios urbanos libres de edificación, expresamente señalados por el plan especial (EL-2) para su tratamiento peatonal y arbolado. El plan especial señala los siguientes:

- a) Plaza del Pilar.
- b) Plaza de la Encarnación.
- c) Área peatonal en la avenida del Oeste.
- d) Plazas arboladas en CHP-145.
- e) Plaza arbolada en CHP-146.
- f) Áreas peatonales arboladas de acceso a los jardines del antiguo Hospital en la UA-5.
- g) Plaza de la Bocha.
- h) Plaza de las Escuelas Pías.
- i) Plaza entre calles Roger de Flor/Recaredo/Tomo del Hospital.
- j) Área peatonal arbolada de acceso a los jardines del antiguo Hospital en la UA-17.
- k) Plaza entre calles Beata/Vinatea/San Antonio.
- l) Plaza de las Monjas.
- m) Plaza de la Carda.
- n) Plaza de Valeriola.
- o) Plaza entre las calles Ráfol/Beata/San Antonio (Rincón Mudéjar).

Artículo 5.34.-Condiciones específicas para el jardín del antiguo Hospital.

Se redactará, en desarrollo del presente plan, un proyecto unitario de ordenación del recinto que contemple los siguientes aspectos:

- En la realización del aparcamiento subterráneo previsto, se deberá tener en cuenta la ejecución, bajo la cota cero, de una capa de tierra de al menos 1 metro de espesor de modo que se facilite el ajardinamiento sobre rasante. El acceso a las rampas se realizará desde la calle Guillem de Castro. Los accesos peatonales podrán ubicarse en el jardín siempre que se adecue su solución arquitectónica a las características del entorno.
- Se admitirán instalaciones deportivas al aire libre con una ocupación máxima en planta de 2.500 m² o el equivalente a dos pistas polideportivas. Se admitirá asimismo la construcción de una edificación auxiliar (vestuarios, mantenimiento, etcétera...) al servicio de las instalaciones deportivas de hasta 200 m² de techo en una planta con 4 m. de altura de cornisa máxima.
- El proyecto de ordenación del jardín podrá contemplar la previsión de muros de fábrica perimetrales al recinto con objeto de restituir el perímetro de la manzana y la puesta en valor de los edificios protegidos en el entorno del bien de interés cultural.

Artículo 5.35.-Espacios libres de destino privado.

Se grafían (mediante un aspa) 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 escolares.

Artículo 5.36.-Usos.

1. El uso global o dominante asignado es el dotacional educativo (Ded) tal y como se define en el artículo 7.8.3 de las NU del P. G. O. U.: «Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, B. U. P., E. G. B., formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etcétera).»
2. Para la asignación del régimen de usos permitidos y prohibidos en relación con el dominante asignado (dotacional educativo) se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del plan general (artículo 6.73 NU P. G. O. U. en relación con el artículo 6.69 apartados 2d y 3 de dichas normas).

Artículo 5.37.-Equipamiento escolar.

El plan señala las siguientes dotaciones escolares:

- a) Colegio de las Escuelas Pías.
- b) Centro educativo de destino público en la parcela del Convento de la Encarnación. ⁽¹⁾
- c) Centro educativo de destino público en calle Recaredo núm. 16 y 18 y calle Bany núm. 25 (edificios objeto de rehabilitación).

⁽¹⁾ Excluido por acuerdo plenario municipal de fecha 9 de mayo de 1991, con motivo de la aprobación provisional del presente plan

Artículo 5.38.-Condiciones específicas.

1. Colegio de las Escuelas Pías.

Se ubica en un edificio del siglo XVIII al que este plan especial le asigna el nivel 1 de protección. En consecuencia cualquier tipo de intervención sobre el mismo está sujeta a las determinaciones que para este nivel de protección histórico-artística se determinan en este plan.

El patio claustral del edificio no podrá ser edificado en ningún caso. El patio de recreo recayente a la calle Pintor Domingo queda señalado como área de esparcimiento vinculada al uso dominante dotacional educativo asignado al conjunto. Este patio no podrá ser edificado (en virtud de lo dispuesto en el artículo 6.76.3d NU P. G. O. U.) pero sí que podrá ser destinado en su totalidad a instalaciones deportivas al aire libre.

2. Centro educativo de destino público en la parcela del Convento de la Encarnación. ⁽²⁾

Las condiciones de la edificación de nueva planta son las siguientes:

- Coeficiente de ocupación: 30 por ciento.
- Edificabilidad sobre rasante: 4.000 m² de techo.
- Número máximo de plantas: 4.
- Máxima altura de comisa: 16 metros.
- El huerto actual recayente a la calle Foios, que se grafia (mediante un aspa) en el plano de régimen urbanístico debe permanecer como espacio libre de esparcimiento vinculado al uso dominante dotacional educativo asignado a la parcela.
- La edificación de nueva planta se ubicará preferentemente con fachada coincidente con la alineación de Guillem de Castro, o bien con un retiro uniforme respecto de dicha alineación que no sobrepase los 6 metros.
- Para el resto de parámetros de la edificación se estará a lo dispuesto en este plan para el área CHP-141.

3. Centro educativo de destino público en calle Recaredo número 16 y 18 y calle Bany número 25 (edificios objeto de rehabilitación).

Se ubica en tres edificios, dos de ellos con nivel 2 de protección (Recaredo número 18 y Bany número 25) y uno con nivel 3 de protección (Recaredo número 16).

El conjunto de los tres edificios será objeto de un proyecto unitario de rehabilitación con la finalidad de adaptarlos para el uso dotacional educativo de destino público asignado. Dicho proyecto atenderá a las determinaciones que para estos niveles de protección se determinan en el presente plan. Asimismo se contemplará, en el proyecto, la preservación de los patios existentes así como su posible ampliación con el fin de destinarlos a espacios libres de esparcimiento vinculados al uso dominante dotacional educativo que se establece para el conjunto.

Sección tercera. Los sistemas locales de servicio público.

Artículo 5.39.-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 de régimen urbanístico.
2. En los casos en los que no se señala gráficamente la categoría podrán destinarse en virtud de los requerimientos funcionales del entorno a cualquiera de las categorías siguientes:
 - a) Los de destino público, a las categorías SP-1, SP-2, SP-3, SP-4 y SP-5.
 - b) Los de destino privado (se grafían con un asterisco en el plano de régimen urbanístico), a las categorías SP-1, SP-2, SP-3 y SP-6, y en vinculación a las preexistencias dotacionales de la parcela.
3. No obstante este plan especial recomienda como preferentes en su memoria justificativa, de modo pormenorizado algunas de las citadas categorías a determinados edificios y/o parcelas

⁽²⁾ Excluido por acuerdo plenario municipal de fecha 9 de mayo de 1991, con motivo de la aprobación provisional del presente plan

4. A estas categorías de servicio público el plan les asigna los siguientes usos globales o dominantes:

a) SP-1 Deportivo.

Uso dominante. Dotacional deportivo (Dep):

«Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.»

b) SP-2 Socio-cultural.

Uso dominante. Dotacional socio-cultural (Dsc):

«Comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: Bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etcétera. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.»

c) SP-3 Sanitario asistencial.

Usos codominantes: Dotacional sanitario (Dsa) y dotacional asistencial (Das).

«Uso sanitario (Dsa): Comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.»

«Uso asistencial (Das): Comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: Residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etcétera, y centros de asistencia social en general.»

d) SP-4 Administrativo institucional.

Uso dominante: Dotacional administrativo (Dad):

«Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas, así como de los de sus organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, las desarrolladas por las instituciones penitenciarias y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.»

e) SP-5 Mercado.

Uso dominante. Dotacional de abastecimiento (Dab):

«Comprende las actividades que, constituyendo un uso público o colectivo, se realizan en mercados de abastos, mataderos y mercados de barrio destinadas a la provisión de productos de alimentación.»

f) SP-6 Religioso.

Uso dominante. Dotacional religioso (Dre):

«Comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.»

5. Para la asignación del régimen de usos permitidos y prohibidos en relación con el dominante asignado a cada categoría de Sistema Local de Servicio Público se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General (artículo 6.73 NU P. G. O. U. en relación con el artículo 6.69 apartados 2e y 3 de dichas normas).

Artículo 5.40.-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. En el resto de servicios públicos se estará a las determinaciones que se señalan en el plano de régimen urbanístico.

3. En cualquier caso se atenderán, cuando proceda, las condiciones específicas que los servicios públicos se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 5.41.-Condiciones específicas para los servicios públicos de destino público.

1. Servicio público en calles Espartero y Guillem de Castro.

a) El número de alturas asignado (cuatro) se ajustará a la altura de cornisa del edificio protegido colindante recayente a calle Espartero.

b) Se admite la ejecución de cubierta inclinada adaptada a la del edificio colindante citado.

c) El régimen de vuelos será el que se establece para el área CHP-142.

2. Servicio público en calles Torno del Hospital y Roger de Flor.

a) El número máximo de plantas será el señalado en el plano de régimen urbanístico pero la altura de cornisa deberá ajustarse a la que se establece en este plan especial para las edificaciones colindantes de uso residencial.

b) Para el resto de los parámetros de la edificación se estará a lo dispuesto para el área CHP-141.

3. Servicio público en plaza del Pilar.

a) Podrá formularse un estudio de detalle que tenga por objeto el ajuste de los parámetros de la edificación señalados en el plano de régimen urbanístico con la finalidad de mejorar, si se considera necesario, la adecuación de la edificación de nueva planta al monumento (iglesia del Pilar) al que se adosa.

b) Cualquier propuesta en este ámbito deberá prever, ineludiblemente, la accesibilidad al edificio tanto desde la calle Guillem de Castro como desde la plaza del Pilar, facilitando el tránsito peatonal entre calle y plaza a través del edificio público.

4. SP de destino público no protegidos en el ámbito del antiguo Hospital.

a) La edificación se ajustará a las alineaciones grafiadas en el plano de régimen urbanístico, no admitiéndose vuelos ni retranqueos sobre/desde las mismas.

b) El cuerpo de edificación de nueva planta en el que se grafia la letra «b» deberá tener la misma altura de cornisa «B» del edificio existente destinado a Centro de Exposiciones de Artesanía, y su tratamiento externo en lo que se refiere a materiales y disposición de huecos deberá ser análogo al mismo.

c) Los edificios de planta rectangular (con uso asignado dotacional administrativo institucional: SP-4), a los que este plan les asigna 4 plantas, deberán tener la misma altura de cornisa que no será superior a 16 metros.

d) Se prevé la creación de un pasaje peatonal de uso público, con una anchura de 16 metros y una altura libre equivalente a planta baja y una planta.

Artículo 5.42.-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. En caso de que cese la actividad privada podrán ser transferidos a dominio público para el desarrollo de los mismos usos por cualquiera de los medios previstos en derecho.

2. Les serán de aplicación, en todo caso, el mismo régimen de usos y las mismas condiciones para la edificación que se prevén para las construcciones e instalaciones públicas de similar naturaleza.

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

Artículo 5.43.-Condiciones específicas para los servicios públicos de destino privado.

1. Iglesia de las Escuelas Pías.

-Edificio del siglo XVIII con nivel 1 de protección. Uso dotacional religioso.

2. Iglesia del Pilar.

- Edificio con nivel 1 de protección. Uso dotacional religioso

3. Iglesia de san Carlos Borromeo.

- Edificio con nivel 1 de protección. Uso dotacional religioso

4. Ermita de santa Lucía.

- Edificio original del siglo XV, con nivel 1 de protección. Uso dotacional religioso.

- Debido a que esta ermita se encontraba entre medianeras, y habiendo desaparecido las construcciones colindantes, deberá resolverse la adecuación funcional y arquitectónica del edificio en relación con el entorno. Con este objeto el plan especial reserva una franja de terreno perimetral a la ermita, sobre la cual podrá formularse un proyecto de intervención con los fines indicados. La edificabilidad en dicha franja no podrá superar los 0,5 m.2/m.2.

5. Colegio del Arte Mayor de la Seda en calle del Hospital. - Parcela a la que se le asigna uso dotacional socio-cultural.

- Cabe distinguir por un lado el edificio principal con nivel 1 de protección recayente a calle del Hospital, y por otro el resto de la parcela.

- Sobre el conjunto de la parcela se permite una ocupación máxima del 70 por ciento y una edificabilidad máxima de 1,71 m.2/ ms. Esta edificabilidad podrá materializarse preferentemente en planta baja (altura de cornisa máxima 4 m) debiendo en caso contrario, formularse un estudio previo de ordenación del conjunto.

- El resto de parcela se destinará a espacio libre de esparcimiento vinculado al edificio principal. Su superficie no será inferior a 380 metros.

6. Sede del Gremio de Maestros Carpinteros en calle Balmes. - Edificio protegido con nivel 2. Uso dotacional socio-cultural.

7. Antiguo Colegio de los Niños de San Vicente en calle Quevedo.

- Edificios protegidos con niveles 1 y 3. Uso polivalente dentro de las categorías indicadas para los SP de destino privado. Se prevé su ampliación según los parámetros que expresamente se señalan en el plano de régimen urbanístico.

- Podrá formularse un estudio de detalle que tenga por objeto el ajuste de los parámetros de la edificación señalados en el plano de régimen urbanístico con la finalidad de conseguir la adecuación de la edificación de nueva planta al conjunto de los edificios protegidos (iglesia de San Carlos Borromeo y antiguo Colegio de los Niños de San Vicente) a los que se adosa.

Título sexto. De las normas de protección del patrimonio cultural.

Capítulo primero. Definiciones y principios generales.

Artículo 6.1.-Concepto y clasificación del patrimonio cultural.

1. Se entiende por patrimonio cultural del Barrio de Velluters 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.

Artículo 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 (artículos 10, 23, LS y 83.4 RP). 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, calles peatonales, 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. (artículos 3.2-a, 3.4 y 4.2 LS y 83.4 de RP).

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, resultéis 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 un 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 ostente la Dirección General del Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, de la Generalidad Valenciana.

Artículo 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, porches, cubiertas, zaguanes abiertos, patios cubiertos con cristaleras, toldos o lucernarios).

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, etcétera).

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

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 al 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.

Capítulo segundo. Conservación del patrimonio arquitectónico, urbanístico y ambiental.

Sección primera. Catálogo y clasificación de edificios, conjuntos y elementos.

Artículo 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 construidos, 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.

Artículo 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 P. G. O. U. 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 P. G. O. U. (título tercero, capítulo quinto, sección primera, artículos. 3.57, 3.59 y 3.60).

Artículo 6.6.-Patrimonio no catalogado individualmente

1. El conjunto de inmuebles, espacios o elementos 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 y terrenos 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 Barrio de Velluters que en desarrollo de este plan pudiera formularse en el área CHP-141. Hasta tanto se redacte y apruebe dicha ordenanza que tendrá rango y carácter de norma complementaria, regirán plenamente las determinaciones señaladas en estas ordenanzas para dicha área.

En el periodo transitorio que medie hasta la aprobación de las ordenanzas gráficas, el mero cumplimiento formal de las ordenanzas de éste plan no faculta para la obtención de la licencia, debiendo el resultado formal y externo del edificio adecuarse al entorno. El presente plan no concede un derecho a la edificación de nueva planta para el conjunto de solares. La nueva planta se trata siempre de una excepción que exige, no solo el cumplimiento riguroso de la normativa de este plan especial y del plan general, sino una correcta integración al entorno, para lo cual se exigirán los necesarios estudios tipológicos hasta lograr el fin previsto.

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 ya ocupaba dicha parcela antes del año 1940, siempre y cuando reúna cualidades arquitectónicas o ambientales reconocidas que avalen su reconstrucción.

La ordenanza gráfica de la edificación en el Barrio de Velluters que pudiera redactarse 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 caso de optar por una intervención de reconstrucción, se estará a lo dispuesto en los artículos 3.69.3 y 5.65.1 de las NU del P. G. O. U. que establecen:

Artículo 3.69.3:

«No serán de aplicación aquellas condiciones generales de la edificación reguladas en el título quinto (de las NU del P. G. O. U.) que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios protegidos, salvo en los casos de sustitución previstos dentro del régimen de protección ambiental.»

Artículo 5.65.1:

«Las condiciones establecidas en el presente capítulo (a excepción del artículo 5.71, la sección quinta y la sección sexta A que sí serán de aplicación) no serán de aplicación para los edificios protegidos.»

Entendiéndose, a estos efectos, las intervenciones de reconstrucción equivalentes a las que se producen sobre los edificios protegidos individualmente.

No obstante deberán tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

a) Las alineaciones exteriores o a vía pública serán las del edificio original, siempre que no esté afectado por un retiro de la alineación.

b) Las alineaciones interiores serán las que se señalan en el plano de régimen urbanístico o las que se deduzcan de las condiciones de parcela que se establecen en las ordenanzas particulares de este plan. En su ausencia serán las del edificio original, siempre que estas alineaciones impliquen una menor ocupación de la parcela.

c) Podrá efectuarse la reconstrucción de un edificio aún cuando las dimensiones de la parcela fueran inferiores a la mínima establecida en estas ordenanzas.

d) La altura máxima de la edificación será la que pudiera señalarse en las «Ordenanzas Gráficas de Edificación en el Barrio deis Velluters», cuya previsión se contempla. Hasta su redacción y aprobación, será la del edificio a reconstruir siempre que el número de plantas totales no supere en más de una a las señaladas en el plano de régimen urbanístico.

e) La altura mínima entre forjados será la que se derive de la disposición de huecos en fachada visible desde la vía pública, para las piezas que se iluminen desde ella.

f) Las dimensiones de los patios de luces o de ventilación podrán, en casos excepcionales y suficientemente justificados, ser algo menores que las que se establecen en las ordenanzas generales de la edificación (artículos 5.74 y 5.78 NU P. G. O. U.), a tenor de lo dispuesto en el artículo 3.69.3NU P. G. O. U. citado anteriormente.

g) Los cerramientos serán por composición, tratamiento, materiales y texturas, reconstrucción fidedigna y exacta de los cerramientos del edificio original.

h) Las cubiertas se reconstruirán con arreglo a las del edificio original, sin perjuicio de las adaptaciones que fueren ineludibles como consecuencia de la preceptiva eliminación de los elementos impropios.

i) La reserva de aparcamientos obligatorios, en cualquier situación, podrá dispensarse parcial o completamente si se demuestra su inviabilidad espacial o funcional, en razón de la parcelación que la intervención de reconstrucción obligue a mantener.

7. En los casos en que se opte por la reconstrucción será de aplicación la excepción prevista en el artículo 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 del edificio existente) 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 artículo 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.

Artículo 6.7.-Tipos de obras e intervenciones.

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

1.º Estricta conservación o nivel mínimo de intervención:

- a) Mantenimiento..
- b) Consolidación.

2.º Restauración:

- a) Arqueológica.
- b) Con recuperación.

3.º Rehabilitación:

- a) Modernización.
- b) Reforma.

4.º Reconstrucción.

5.º Obras de nueva planta o reedificación 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.

Artículo 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, etcétera), así como la reparación de daños locales menores (en cubiertas, revestimiento, acabados, eliminación de humedades, etcétera), 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, etcétera), por reposición en continuidad (cornisas, impostas, balaustradas, etcétera), o por otros motivos.

Incluso pueden comprender sustituciones locales necesarias (tales como entramados, cuchillos, forjados, jácenas, pilares, arcos, dinteles, bóvedas, antepechos, cornisas, etcétera), 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, etcétera) 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, zaguanes 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 (tanto por la ejecución intermedia de nuevos forjados entre los existentes como por supresión de parte de los 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, pozos, etcétera) 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, etcétera), 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, etcétera) 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, etcétera). 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, etcétera).

En todo caso se mantendrán las características generales de la cubierta precedente, en cuanto a volumetría y tipo (no admitiéndose la sustitución de cubierta inclinada por azotea o a la inversa) 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. Por el contrario 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 podrá regularse en las ordenanzas gráficas de la edificación que en desarrollo del presente plan especial pudieran aprobarse.

E. Obras de nueva planta o reedificación de nueva planta.

1. 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.

2. No obstante, lo expuesto en el punto anterior, por estar comprendidas en el ámbito del presente plan y de acuerdo con los objetivos de éste, no pueden ser consideradas dichas obras como ajenas a la protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico.

Artículo 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.

Artículo 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 reforma.

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 principales, 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 sus elementos 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.

Artículo 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 reforma.

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 (salvo lo dispuesto en la ordenanza especial de sobreelevación contenida en la D. F. tercera de las presentes ordenanzas).

Previo dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio podrá autorizarse, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, la demolición de alguno o algunos sus elementos 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 aquellos elementos visibles desde la vía pública y, en especial, su fachada no está permitida.

Artículo 6.12.-Obligación de reconstruir en edificios catalogados individualmente.

La demolición fortuita o accidental de un edificio catalogado (nivel 1, 2 y 3) 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.

Artículo 6.13.-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 del presente plan. Se exceptúan los que se adosen a los huecos de planta baja, cuando su superficie no exceda de 1 m.², ni su altura de 60 cm. (debiendo ir siempre situados por debajo de los toldos o marquesinas), 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. La protección se extiende a la totalidad (o porción, según casos) de la parcela, que se grafía como protegida en el plano de régimen urbanístico, en la que se encuentre el edificio, afectando su régimen a la totalidad del arbolado y jardinería existente en ella.

4. En las obras de rehabilitación sobre edificios protegidos, se estará a lo dispuesto en el artículo 4.1.c de las presentes ordenanzas. En estos casos deberán eliminarse los añadidos impropios.

Artículo 6.14.-Régimen de usos en edificios protegidos.

El régimen de usos previstos por el presente plan en edificios protegidos será el previsto para el ámbito de calificación urbanística CHP-141. 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 (como es el caso del tipo casa-obrador de origen gremial).

Con la excepción antedicha, fuera de estos supuestos, la intervención sobre edificios protegidos no podrá aumentar en ningún caso el número de unidades de uso existentes en un inmueble en el momento de abordar su rehabilitación.

Artículo 6.15.-Agregación de edificios protegidos en obras de rehabilitación.

Cuando se desarrollen a través de un proyecto único obras de intervención edilicia cuya finalidad sea la agregación funcional de edificios protegidos vinculados por una relación de colindancia (constituyendo o no éstos unidad arquitectónica), dicho proyecto deberá contemplar necesariamente el mantenimiento de las características tipológicas y funcionales de cada una de las unidades sobre las que se interviene, no pudiendo, en consecuencia, reubicar o provocar la desaparición de elementos constitucionales a las mismas tales como la disposición de los forjados, cubierta, huecos de fachada, cajas de escalera y zaguanes de acceso.

Artículo 6.16.-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).

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 los artículos 154 y

siguientes de la Ley del Suelo y en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, de 5 de marzo de 1964.

Artículo 6.17.-Intervención en edificios no protegidos individualmente.

En los edificios no protegidos individualmente y previa petición de licencia, se podrán realizar obras de mantenimiento, conservación o rehabilitación parcial tanto de viviendas como de locales.

Asimismo podrán realizarse obras de rehabilitación integral de un edificio no protegido individualmente siempre y cuando se den las siguientes condiciones:

1. Que el edificio no esté afectado por una modificación de sus alineaciones exteriores que implique avance o retiro respecto de su situación actual, ni esté destinado expresamente por el plan a usos dotacionales.
2. Que no esté considerado como edificio impropio o perturbador por exceso de volumen, conformación de éste, etcétera (según los criterios que expresamente se establecen en la memoria justificativa del presente plan) atendiendo al lugar donde estén ubicados.
3. Que no exceda en más de dos el número de plantas asignado por el plan en el plano de régimen urbanístico, siempre y cuando el exceso de plantas no proceda de una adición al edificio original.

En este sentido, el edificio se entenderá dentro de ordenación hasta que concurren los supuestos que establecen en el plan general para el fuera de ordenación diferido (concluya su vida útil, etcétera).

Dándose estas condiciones, sus alineaciones interiores serán, bien las que se señalan en el plano de régimen urbanístico, bien las que se deduzcan de las condiciones de parcela que se establecen en las ordenanzas particulares de este plan, bien las del edificio existente siempre que estas alineaciones no procedan de una adición al edificio original de carácter impropio.

En ambos casos (rehabilitación parcial o integral), la ordenanza aplicable será la correspondiente al área de calificación urbanística donde se ubique el edificio, pudiendo minorarse sus exigencias funcionales en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas o estructurales originarias del inmueble.

Artículo 6.18.-Documentación mínima para la solicitud de licencia.

Las obras de intervención en todos los edificios, elementos y solares comprendidos en el ámbito del presente P. E. P. R. I. del Barrio de Velluters, 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:

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

- a) Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos 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, con indicación de todos sus elementos de fábrica (muros, exedras, fuentes, tipo y aparejo de la pavimentación, etcétera) y vegetales (especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbusto, setos, etcétera), a escala 1:100 o 1:50.
- e) Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, ventanas, barandillas, escaleras, alféizares, etcétera, 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.
- h) Planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores.

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

- a) Autor, arquitecto, planos originales, promoción y uso inicial.

b) Grabados antiguos, documentos literarios, fotografías de época, así como la evolución del entorno urbano en que se halla, alineaciones y ubicación aproximada en planos antiguos de Valencia.

3.º Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y del estado actual de las estructuras, de los detalles interiores, fachadas, patios, colores, decoraciones, molduras, etcétera, 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, etcétera).

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 73 LS 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.
- 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.

Capítulo tercero. Conservación del medio ambiente urbano.

Artículo 6.19.-Conservación de elementos visibles.

1. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 182 de la Ley del Suelo, 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.

Artículo 6.20.-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 especial, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español y en la vigente Ley del Régimen del Suelo.

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 adecuen a las condiciones ambientales del entorno.
- d) Para la concesión de la licencia se exigirá la presentación de un proyecto en el que quede perfectamente definida la inclusión del elemento publicitario en el edificio.

5. 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. En todo caso, en las calles peatonales de actividad comercial y de ocio se podrá autorizar, la instalación de arquitectura efímera donde se agrupe la publicidad exterior de la zona.

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 considerará fuera de ordenación, y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto dé 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.

Artículo 6.21.-Protección del patrimonio arbóreo.

1. El arbolado existente, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total; siendo precisa para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, la previa solicitud de licencia, al Ayuntamiento, quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes, conforme a los artículos 58.1-1.º y 178 LS.

2. Toda solicitud de tira de cuerdas para proyecto de edificación o derribo en suelo urbano llevará ubicado en su parcela, a escala 1:200, los árboles que contuviera, la posición exacta, especie, edad y proyección en planta de sus ramas acompañado de fotografías. El Ayuntamiento a la vista de las circunstancias singulares del arbolado, podrá exigir previamente un estudio de detalle para la adaptación de las alineaciones oficiales, retranqueos, compensaciones de altura, etcétera, tendentes a preservar el arbolado sin menoscabo de las estructuras de los elementos fundamentales de la estética urbana; o simplemente, señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia; tales como replantar árboles, que hubiesen de cortarse, o trasplantarse a lugar próximo, calle o jardín público señalado al efecto en la propia licencia.

3. El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido dará lugar a infracción urbanística, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar; siendo obligado, en cualquier caso, plantar tantos nuevos árboles, de igual especie, como los talados, dejados secar o arrancados sin licencia.

Artículo 6.22.-Condiciones y criterios para las obras de urbanización del viario.

1. En los proyectos de obras ordinarias y de urbanización que se realicen para pavimentación de calles y plazas deberán observarse las siguientes condiciones de urbanización:

- a) Restringir la calzada destinada a rodamiento al mínimo imprescindible, dejando todo el resto de la calle con aceras.
- b) Realizar alcorques para plantar árboles en aceras y calzadas de calles anchas y peatonales.

2. Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.

3. Las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o telefónicos, buzones, cabinas telefónicas, casetas, quioscos y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán ser retirados, ampliando la acera con supresión de las plazas de aparcamiento precisas. Para la colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo previa su aprobación preceptiva municipal mediante la oportuna licencia de obras exigida a las compañías.

4. Se señalarán itinerarios de calles convenientes para ciclistas, bien en carriles exclusivos, en calles de tráfico motorizado, o en calles peatonales. Se habilitarán, en las áreas de mayor concentración, estacionamientos para bicicletas.

5. Una plaza de aparcamiento público por cada 20 estará señalizado y exclusivamente reservada para minusválidos, y tendrá unas dimensiones de 3,30x4,50 m. Se señalarán espacios exclusivos para motocicletas y bicicletas con soportes adecuados.

6. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia con bancos de espera.

7. Se procurará en lo posible concentrar todos los elementos de señalización urbana en postes o soportes únicos por cada esquina o centro de plaza, disminuyendo la dispersión de obstáculos al peatón.

Artículo 6.23.-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 2.619/1966 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, etcétera, del subsuelo en su momento oportuno, según el número anterior.

3. Las compañías de electricidad, telefónica, etcétera, para el tendido de sus redes estarán a lo previsto en las normas urbanísticas del P. G. O. U. 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 de sombra y se reduzca al mínimo posible la plantación de elementos vegetales de fácil destrucción o costoso mantenimiento.

Artículo 6.24.-Derechos sociales de la población residente.

1. En virtud de los artículos 4.2 de la Ley del Suelo y 83.4 del Reglamento de Planeamiento, en la gestión de los planes, la Administración deberá asegurar la participación de los interesados, adoptando para ello las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada por dicho planeamiento.

2. Es deber del Ayuntamiento promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para la efectividad del ejercicio de la libertad e igualdad de los individuos y de los grupos sociales, facilitando la participación de los mismos en la consecuencia efectiva del derecho a una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, impidiendo su especulación y delimitando el contenido del derecho de propiedad mediante la función social del mismo (artículo 9.2, 23 y, 47.1 de la Constitución Española de 1978).

3. Las operaciones de demolición, reedificación, rehabilitación que hubieran de llevarse a cabo en cumplimiento del presente plan, en inmuebles situados en unidades de actuación o actuaciones aisladas, otorgarán a los vecinos existentes, el reconocimiento al derecho de permanencia en los inmuebles que en lugar de los primitivos se reedificasen.

Las condiciones específicas y detalladas que materialicen este derecho se desarrollarán en el documento de gestión que para cada caso se formule.

4. El ejercicio del derecho de permanencia que asiste a los inquilinos o arrendatarios se realizará en los términos previstos en el artículo 81 y siguientes de la Ley 40/1964 de Arrendamientos Urbanos (L. A. U.). Así como en la Ley 8/90 de Reforma de Régimen del Suelo y Valoraciones Urbanísticas.

5. En las obras que se lleven a cabo para la rehabilitación, conservación o mejora del inmueble catalogado o cuando, en otro caso, se evite la demolición, podrá recabarse del Ayuntamiento o Diputación la cooperación económica oportuna. El costo de las obras de mejora realizadas podrá repercutirse entre los alquileres de la totalidad del inmueble en un 12 por ciento anual del capital invertido global, no pudiendo exceder dicha repercusión del 50 por ciento de la renta anual mediante recibos mensuales complementarios de conformidad con los artículos 182.2 LS y 108 L. A. U.

6. Cuando el arrendador no consienta en las obras de mejora requeridas por el Ayuntamiento y dejara transcurrir 30 días sin comenzarlas o 3 meses sin terminarlas, el inquilino o arrendatario podrá ser autorizado judicialmente para llevarlas a cabo (artículo 110 y 114, causa 7.º L. A. U.), sin perjuicio de las demás acciones sancionadoras previstas contra el propietario (artículo 88 R. D.).

7. En la determinación de las indemnizaciones arrendaticias y en la valoración de las edificaciones se utilizarán los criterios estimativos del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias:

- Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas.
- Cuantía de los gastos de traslados por licencia, portes, nuevos contratos, etcétera.
- Valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

Capítulo cuarto. Normas de protección arqueológica.

Artículo 6.25.-Protección del patrimonio arqueológico.

El Servicio de Investigación Arqueológica Municipal (S. I. A. M.)

de la ciudad de Valencia es el encargado de proteger y conservar los restos arqueológicos que aparezcan y el responsable de los trabajos arqueológicos que se realicen dentro de la ciudad de Valencia. Se considera como área de especial protección arqueológica la zona comprendida dentro del recinto amurallado del siglo XIV, dentro de la cual se incluye la totalidad del Barrio dels Velluters.

Artículo 6.26.-Informe del S. I. A. M.

En el trámite previo a la solicitud de la concesión de licencia de obras que supongan remociones del subsuelo dentro del área de especial protección arqueológica, definida en el apartado anterior, se precisará de un informe del S. I. A. M. sobre el lugar en cuestión, estableciendo el procedimiento para garantizar que no existe peligro de daño para el patrimonio arqueológico de la ciudad. De este informe se podrá desprender:

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

Artículo 6.27.-Custodia del patrimonio arqueológico.

Los restos arqueológicos, de cualquier índole, encontrados como consecuencia de cualquier tipo de excavaciones, así como los hallazgos casuales, efectuados en el ámbito del presente plan, deberán depositarse en el Museo Histórico de la ciudad para su conservación y exposición.

Artículo 6.28.-Acondicionamiento de solares.

Los solares en los que se solicita la intervención arqueológica han de estar correctamente vallados, libres de basuras y permitir el fácil acceso de personas y vehículos a su interior. No se atenderán, pues, las solicitudes que afecten a solares que no se ajusten a estas condiciones, todo lo cual ya está recogido en la legislación municipal correspondiente.

Artículo 6.29.-Obligaciones respecto al patrimonio arqueológico.

El descubridor o conocedor de la existencia de restos arqueológicos aparecidos en el área de actuaciones del S. I. A. M. está obligado a comunicarlo inmediatamente a éste. El incumplimiento de esta obligación entraña la consideración de apropiación indebida a efectos penales.

Artículo 6.30.-Sanciones.

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

Título séptimo. Del concepto y clasificación de los usos.

Artículo 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.
- No obstante, en el ámbito del presente plan especial, no se exigirá ancho mínimo de calle (por la que deban tener su acceso principal) para aquellos locales comerciales (de nueva implantación) de la categoría Tco. 1 b y que tengan una superficie de venta no superior a 400 m.² (artículo 7.5.a NU del P. G. O. U.).

Disposiciones transitorias.

D. T. Primera.-En tanto no se aprueben definitivamente los Proyectos de Normativa y Diseño Urbano del Entorno de los Bienes de Interés Cultural, declarados al amparo de la ley 16/85

(patrimonio histórico español) rigen plenamente los Entornos de Protección de los Monumentos con declaración firme, en virtud de la Ley de 13 de mayo de 1933 de Patrimonio Histórico-Artístico.

En el Barrio deis Velluters son:

- Colegio de las Escuelas Pías («Boletín Oficial del Estado» 12 de julio de 1982).

- Recinto del antiguo Hospital-Ermita de Santa Lucía y Colegio del Arte Mayor de la Seda («Boletín Oficial del Estado» 18 de diciembre de 1963 y «Boletín Oficial del Estado» 22 de julio de 1981).

- Lonja de los Mercaderes de la Seda («Boletín Oficial del Estado» 4 de junio de 1931).

- Iglesia de los Santos Juanes («Boletín Oficial del Estado» 26 de febrero de 1947).

- Mercado Central (incoado).

- Iglesia de Nuestra Señora del Pilar y San Lorenzo («Boletín Oficial del Estado» 27 de octubre de 1982).

Tal y como quedan grafiados en el plano número 2: Protecciones, del presente plan.

D. T. Segunda.-En virtud del acuerdo aprobado por la Comisión Municipal de Urbanismo con fecha 26 de noviembre de 1990, todas las determinaciones del presente plan que afecten, en su ámbito, a la organización del tráfico, a la accesibilidad así como a la definición de los usos peatonal o motorizado del viario, tienen carácter transitorio, hasta la aprobación definitiva de un plan especial de regulación del tráfico, transporte y estacionamiento en el ámbito de Ciutat Vella.

D. T. Tercera.-En tanto no se redacten, y aprueben definitivamente las Ordenanzas Gráficas de Edificación en el Barrio deis Velluters previstas en este plan, las intervenciones de reconstrucción podrán llevarse a cabo bajo las siguientes modalidades:

a) Reconstrucción de un edificio original existente.

al) Si el número de plantas del edificio original no supera en más de una al señalado en el plano de régimen urbanístico el edificio podrá reconstruirse.

a2) Si el número de plantas del edificio original fuera igual al señalado en el plano de régimen urbanístico, el edificio podrá directamente reconstruirse, previa petición y concesión de la correspondiente licencia de obras.

a3) Si el número de plantas del edificio original fuera inferior al señalado en el plano de régimen urbanístico, el edificio podrá directamente reconstruirse, previa petición y concesión de la correspondiente licencia de obras, aunque podrá alcanzar el número máximo de plantas permitido por el plan. La agregación derivada de dicha sobreelevación a partir del edificio original se regulará atendiendo a lo dispuesto para las obras de nueva planta debiendo expresarse de forma clara e inequívoca la parte o partes agregadas al edificio original.

a4) Si el edificio original se hubiese derruido, pero fuera conocido de forma cierta basándose en documentos de cualquier tipo (fotografías, alzados, cartografía, planos y proyectos, grabados y pinturas, ...) la reconstrucción se atenderá a lo dispuesto en los párrafos anteriores (al, a2 y a3).

D. T. Cuarta.-Desde la aprobación definitiva del P. E. P. R. 1. del Barrio deis Velluters, hasta la aprobación de la delimitación definitiva de las unidades de actuación, según establecen los artículos 135 de la Ley del Suelo y 199 del Reglamento de Gestión Urbanística, se seguirá un régimen transitorio, fundamentado en los criterios y objetivos del propio plan especial, que persigue la rehabilitación de la edificación histórica, que contempla las siguientes precisiones:

1. Los edificios protegidos, en cualquier nivel, incluidos en una unidad de actuación podrán ser rehabilitados integralmente, para lo cual el Ayuntamiento concederá la correspondiente licencia, quedando, en este caso, automáticamente excluidos de la delimitación de la unidad de actuación.

Asimismo se concederá licencia para llevar a cabo actuaciones de reforma, mejora o rehabilitación de viviendas o locales situados en edificios

protegidos, sin que sea exigible la renuncia al incremento de valor que pudiera darse en caso de expropiación.

2. Igualmente podrán realizarse, previa licencia, obras de reforma, mejora o rehabilitación parcial en viviendas situadas en edificios no protegidos, sin que sea exigible la renuncia al incremento de valor que pudiera darse en caso de expropiación.

En el caso de que se ejecute la rehabilitación integral de un edificio no protegido individualmente, ni considerado como edificio impropio o perturbador (según los criterios que expresamente se establecen en la memoria justificativa del presente plan), éste será excluido de la delimitación de la unidad de actuación.

3. El régimen transitorio definido en los dos apartados anteriores no será de aplicación, en ningún caso, a los solares resultantes de la demolición de edificios, sea cual sea, la causa origen del derribo o el tipo de edificios desaparecidos.

Estos solares resultantes de demoliciones, con independencia del momento en que se produjo el derribo, serán siempre incluidos en las unidades de actuación, a ejecutar por el sistema de expropiación, previstas en este plan, pudiendo ampliarse el límite establecido en él para incluir en la delimitación definitiva a los solares que puedan aparecer, como consecuencia de demoliciones, en áreas próximas a las mismas.

D. T. Quinta.-En el ámbito de la manzana del Convento de la Encarnación, comprendida entre las calles Balmes, Guillem de Castro, Camarón y Foios, seguirán vigentes las determinaciones urbanísticas del P. E. P. R. 1. de 1984, en tanto no se formule, redacte y apruebe el correspondiente instrumento de planeamiento, que en desarrollo del presente plan, pormenore el régimen de usos y las condiciones de la edificación en dicho ámbito.

Disposiciones finales.

D. F. Primera.-En los solares resultantes de la demolición, hasta la entrada en vigor de este plan, de edificios que estaban protegidos en cualquier nivel en el plan especial de protección aprobado definitivamente en 1984, y que no resulten afectados por nuevas alineaciones o dotaciones públicas del presente plan, el régimen urbanístico aplicable será el correspondiente a la reedificación exacta y fidedigna de todos los elementos protegidos y características del edificio desaparecido y, en todo caso, de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, todo ello sin perjuicio de la eliminación de elementos impropios y de la adaptación del interior del edificio a las condiciones de habitabilidad definidas en las ordenanzas del presente plan en desarrollo de las del plan general. En ningún caso el volumen edificado del edificio desaparecido podrá superarse en su reconstrucción.

El presente régimen será asimismo de aplicación a los edificios catalogados en el P. E. P. de 1984 y que a la entrada en vigor del presente plan cuenten con declaración municipal de ruina por cualquier causa.

D. F. Segunda.-El presente plan proyecta unidades de actuación que se grafian en el plano gestión: Delimitación de unidades de actuación. Las magnitudes de sus parámetros urbanísticos figuran en el estudio económico y financiero del presente plan.

Los ámbitos de dichas unidades de actuación podrán ser objeto de reajuste o modificación en los términos establecidos en el artículo 199 del Reglamento de Gestión Urbanística, con ocasión del trámite de su delimitación definitiva.

Igualmente podrá modificarse el sistema de actuación previsto, si así lo solicitan propietarios que representen, al menos, el 60 por ciento de la superficie de la unidad de actuación y se establezca un compromiso temporal de ejecución.

En las unidades de actuación adscritas a la iniciativa pública, en las que se prevé intervenciones integradas y para cuyo desarrollo el plan contemple la formulación de estudios de detalle, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.15 de las NU del P. G. O. U.

La posibilidad de formular estudios de detalle en desarrollo del presente plan será asimismo de aplicación para las unidades de actuación que puedan delimitarse en todo o parte del recinto comprendido por las calles Recaredo, Bany, Triador y Guillem de

Castro, siempre que sean de iniciativa pública y constituyan una actuación unitaria o integrada.

D. F. Tercera.-Ordenanza especial de sobreelevación en algunos edificios con nivel de protección 3, situados en el ámbito de calificación urbanística CHP-142.

Por acuerdo de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 2 de mayo de 1991, se autoriza la ejecución de un ático por encima de la altura de cornisa actual, retranqueado 5 metros de la alineación exterior recayente a vía pública, en los siguientes edificios:

- Guillem de Castro número 29. .
- Guillem de Castro número 117, esquina calle Borrull número 1.
- Guillem de Castro número 129.

D. F. Cuarta.-Por acuerdo de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 2 de mayo de 1991, el Ayuntamiento de Valencia o administración urbanística actuante en la gestión de unidad de actuación número 7, adquiere el compromiso de reubicar la institución Villa Teresita (que ocupa en la actualidad unos locales en el edificio situado en plaza de las Escuelas Pías número 3 cuya demolición se contempla en este plan con objeto de ampliar dicha plaza). Dicho compromiso establece la reubicación, bien en los edificios a construir en la misma unidad, bien en su entorno inmediato.

D. F. Quinta.-Para facilitar la información a los particulares y vecinos, coordinar a las diferentes administraciones públicas, garantizar las etapas y actuaciones diseñadas en el presente plan, tramitar las peticiones de licencias, funcionando según el modelo de ventanilla única se prevé (según acuerdo de la Comisión de Urbanismo de fecha 26 de noviembre de 1990) la creación de la Oficina Técnica Integrada para la Conservación y Recuperación de la Ciutat Vella. Esta previsión se encuentra asimismo recogida y presupuestada en el Programa de Renovación Urbana del Eje Bolsería-Carrer Alt-Portal Nou.

D. F. Sexta.-Habiendo sido promulgada, con fecha 25 de julio de 1990, la Ley 8/90 de Reforma del Régimen del Suelo y Valoraciones Urbanísticas, donde se definen con rigor y precisión algunos conceptos que este plan avanzaba sobre los derechos de permanencia, realojo, retorno... de los residentes del barrio, se establece que para la real materialización de estos derechos subjetivos se estará a lo señalado en la mencionada reforma de la Ley del Suelo. En consecuencia, toda referencia a esta cuestión (en memoria justificativa: Derecho de permanencia; o en ordenanzas: Derechos sociales de la población residente) se entenderá corregida, materializada e instrumentada a través de las disposiciones y mecanismos que dicha ley establece.

D. F. Séptima.-Caso de detectarse alguna dificultad en la interpretación de las determinaciones del presente plan, se establece la prevalencia de las ordenanzas sobre los planos y sobre los demás documentos escritos. El orden de prevalencia será pues el siguiente:

- 1.º Ordenanzas.
- 2.º Memoria justificativa.
- 3.º Estudio económico y financiero.
- 4.º Plan de etapas.
- 5.º Memoria informativa. Disposición derogatoria.

Queda derogado, en el ámbito del presente plan especial, el Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Valencia Barri dels Velluters que fue aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de abril de 1984 (salvo lo dispuesto en la D. T. Quinta de este plan, referente a la manzana del Convento de la Encarnación); y en consecuencia sin efecto el régimen transitorio conforme a lo previsto en el artículo 6.7 y en la disposición transitoria quinta de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Valencia, marzo de mil novecientos noventa y dos.-El arquitecto municipal.

Anexo I. Ordenanza gráfica.

El presente plan establece para su desarrollo normativo referido a los edificios no protegidos individualmente y en orden a la conservación del medio ambiente urbano y de las características morfológicas y tipológicas de la edificación histórica, la posibilidad de redacción de una ordenanza gráfica complementaria, vinculada a tipos edilicios para los casos de sustitución o de reconstrucción de los edificios indebidamente demolidos. Entretanto, el plano de régimen urbanístico señala ya determinadas parcelas donde se grafía un símbolo (círculo negro) que indica que la intervención sobre dichas parcelas o inmuebles está sujeta a las instrucciones gráficas que se recogen en este anexo. Los inmuebles son los siguientes:

Ficha 1.-Edificios comprendidos en la unidad de actuación UA-7, recayentes a las calles de Carniceros, Balmes y nueva plaza prevista entre ambas.

La ordenanza gráfica será la contenida en los edificios colindantes protegidos, correspondientes a la calle Carniceros, 15 y 17, para la parcela situada al este de la nueva plaza, y calle Carniceros, 23, para la parcela situada al oeste, respectivamente, adaptadas compositivamente al número de plantas previsto por el plan.

Ficha 2.-Edificios situados en las calles Santa Teresa, 1, esquina calle Carniceros, 2, y Santa Teresa, 7.

La ordenanza gráfica prevista es la contenida en los propios edificios, como resultado de la demolición de las plantas quinta y sexta para el primero, y de la planta quinta para el segundo, restituyendo en ambos casos una cubierta inclinada idéntica en pendiente y material de cubrición a la del edificio protegido situado en el mismo paramento de la calle Santa Teresa, 3.

Ficha 3.-Edificios situados en calle Conquista, 5 y Conquista, s/n., entre los números 6 y 8 que corresponde a la trasera de Quart, número 11.

La ordenanza gráfica prevista es la contenida en los propios edificios colindantes protegidos, que constituyen unidades arquitectónicas completas en ambos paramentos de la calle, y de las que formaban para ambas parcelas.

Ficha 4.-Parcelas ubicadas en (plaza de Don Juan de Vilarrasa) calle Belluga, 10, s/n., 12, 14 y 16, y Exarchs, 11, 13 y 15.

La ordenanza gráfica es la contenida en la propuesta de ordenación que la Conselleria de Cultura tiene formulada para el entorno del B. I. C. (bien de interés cultural) de las Escuelas Pías en dichas parcelas. Asimismo se conservará e integrará en la solución proyectual de la fachada recayente a la calle Exarchs, 10 (grafada con una X inscrita en una circunferencia en el plano de régimen urbanístico), el cerramiento existente de fachada que corresponde a la planta baja del edificio original con todos los elementos componentes del mismo, tales como: disposición de huecos, zócalo, molduración, carpintería, rejjas, etcétera...

Ficha 5.-Parcela ubicada en la calle Guillem de Castro, 35, esquina calle Espartero.

Se incorpora como ordenanza gráfica la propuesta contenida en la alegación aceptada por la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 2 de mayo de 1991.

Ficha 6.-Parcela ubicada en la calle Quart, 53, esquina calle Aladrers. Se incorpora como ordenanza gráfica la fachada del edificio preexistente, adaptada al nuevo régimen de alturas del presente plan.

Ficha 7.-Parcelas ubicadas en la calle Guillem de Castro, 23 y 25, esquina calle Jesús y Guillem de Castro, 27.

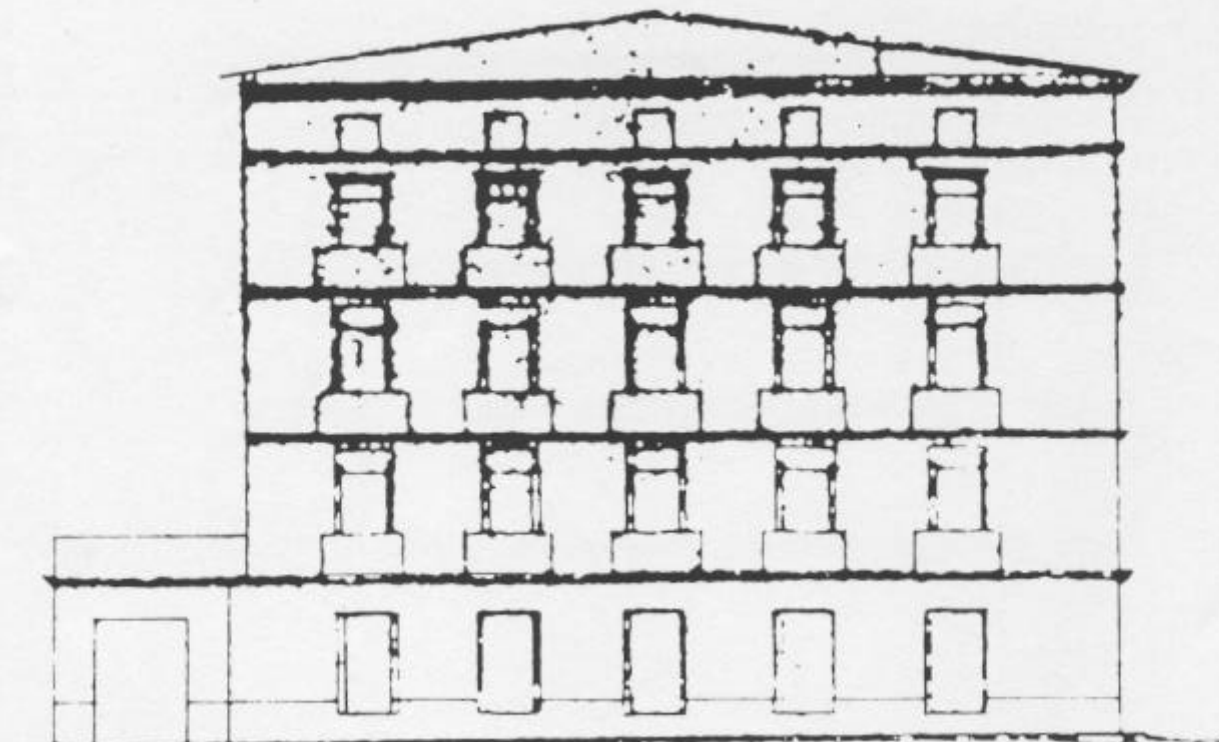
Se incorporan como ordenanza gráfica las fachadas de los edificios preexistentes, adaptadas al nuevo régimen de alturas del presente plan. La altura de cornisa y números de plantas para las parcelas 23 y 25 vienen referidas al edificio protegido con nivel 2 situado en el número 31 de la misma calle.

Para el número 29 se establece una tolerancia para permitir su enrase de cornisa si las circunstancias proyectuales lo requieren, dada la menor altura de plantas del edificio original.

FICHA nº 1

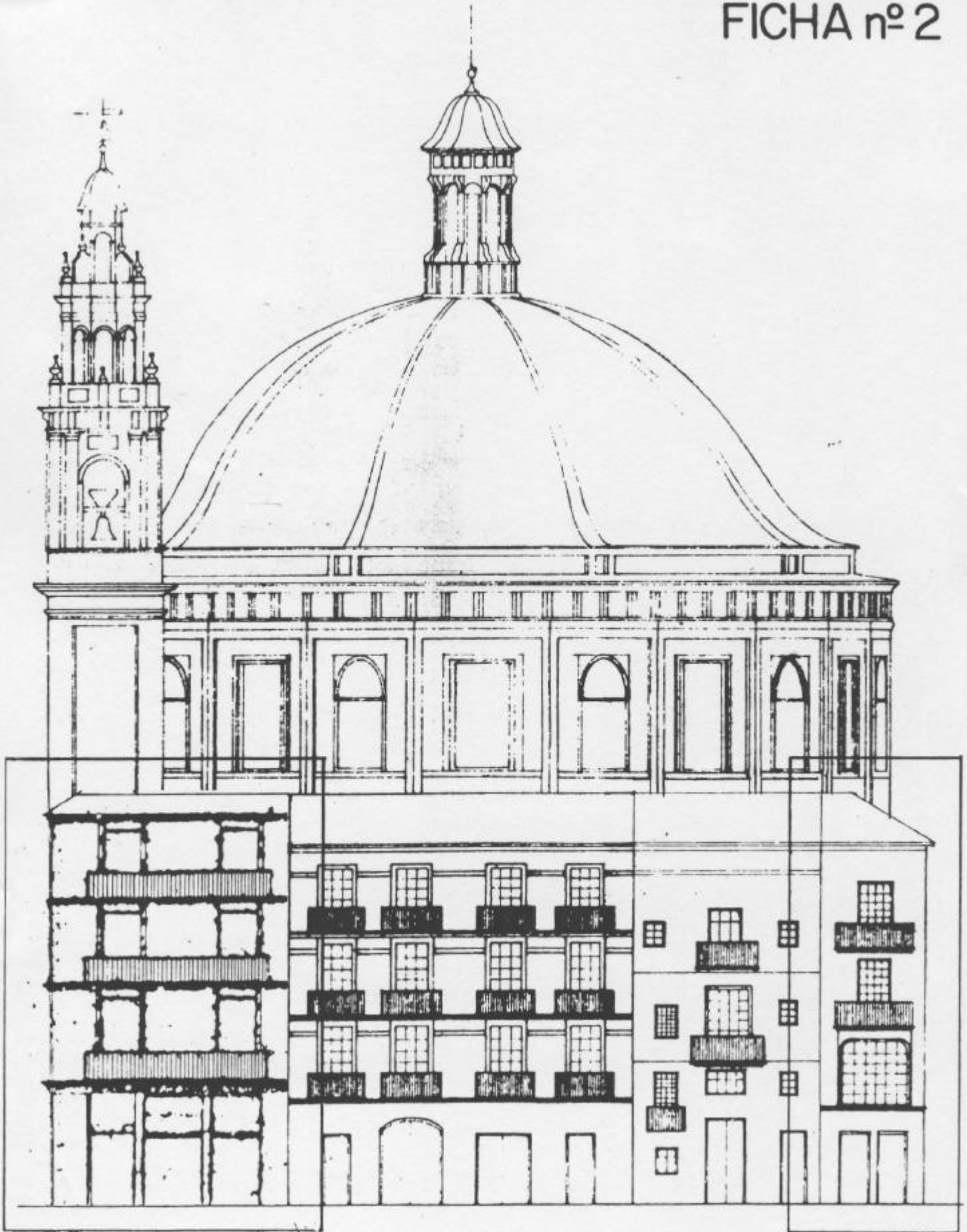


C/ CARNICEROS
núms. 15 y 17

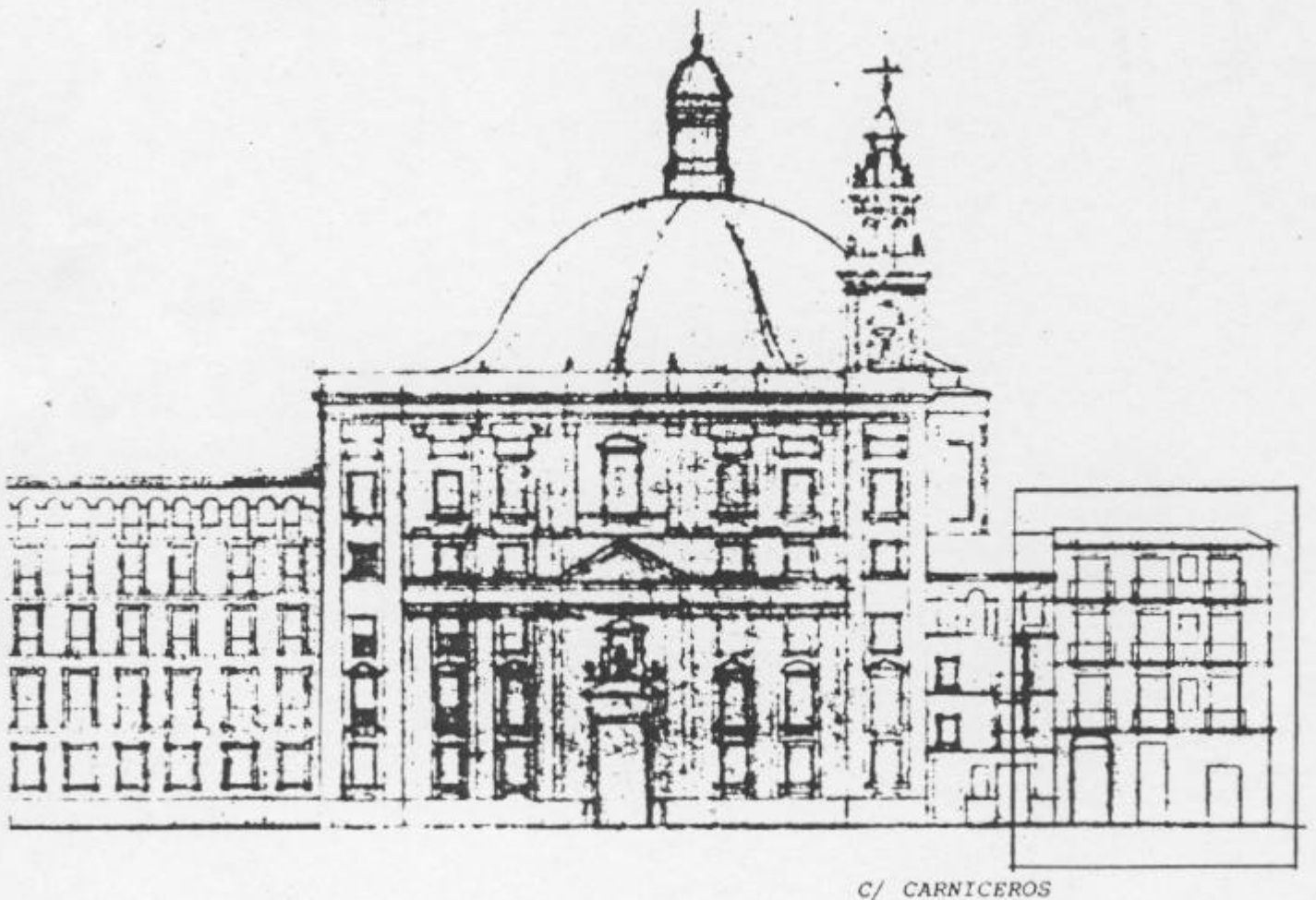
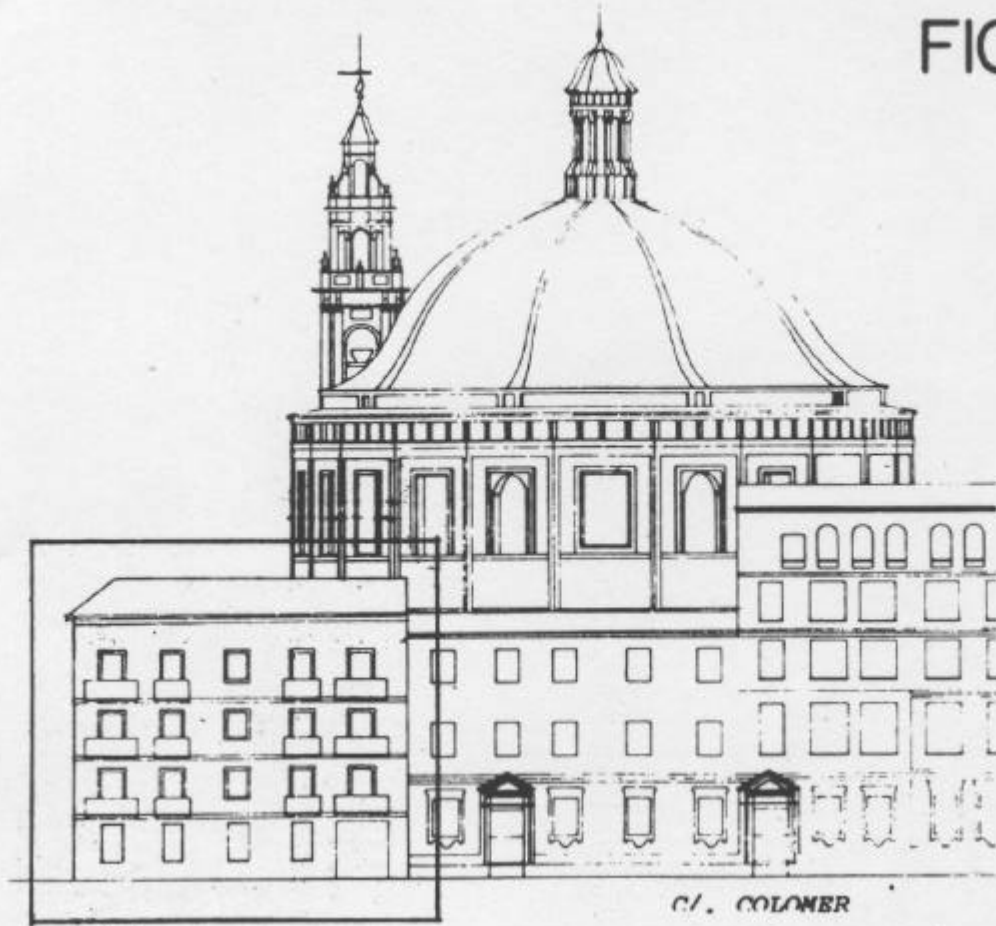


C/. VILLENA

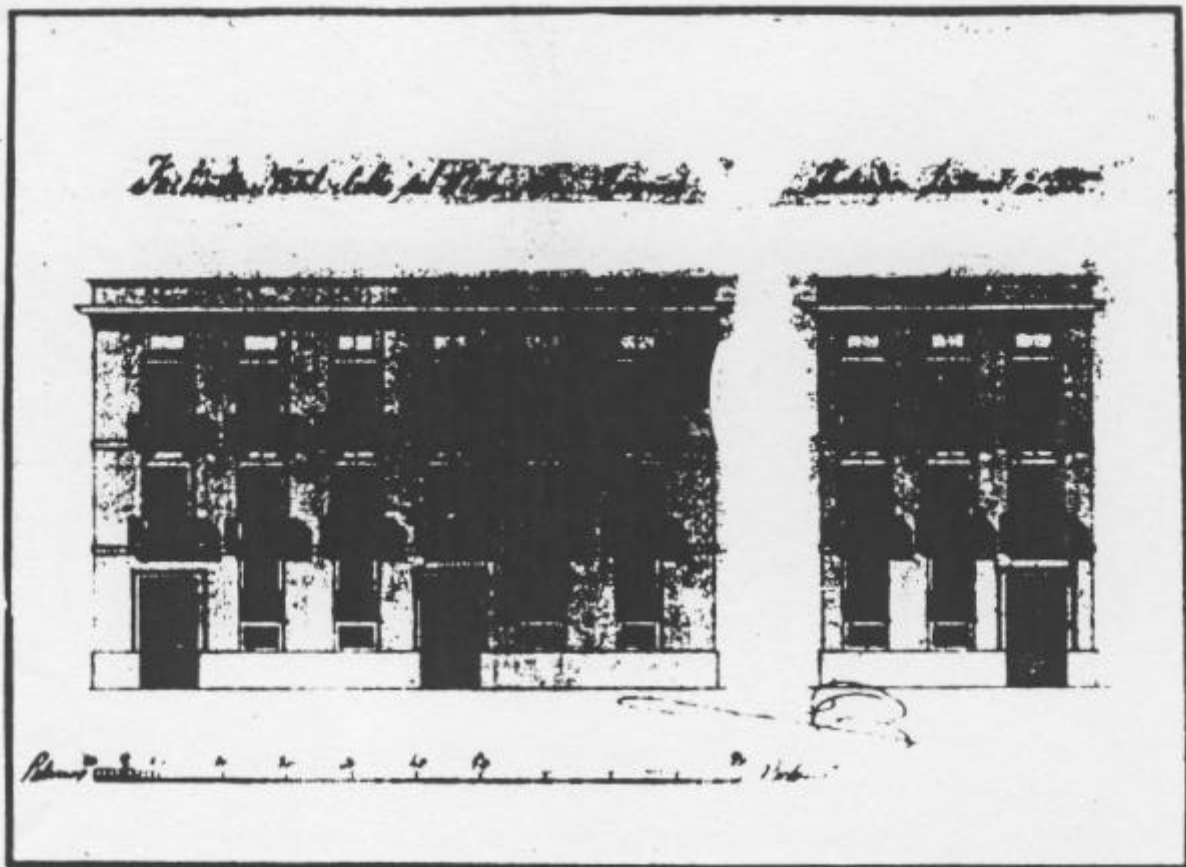
FICHA nº 2



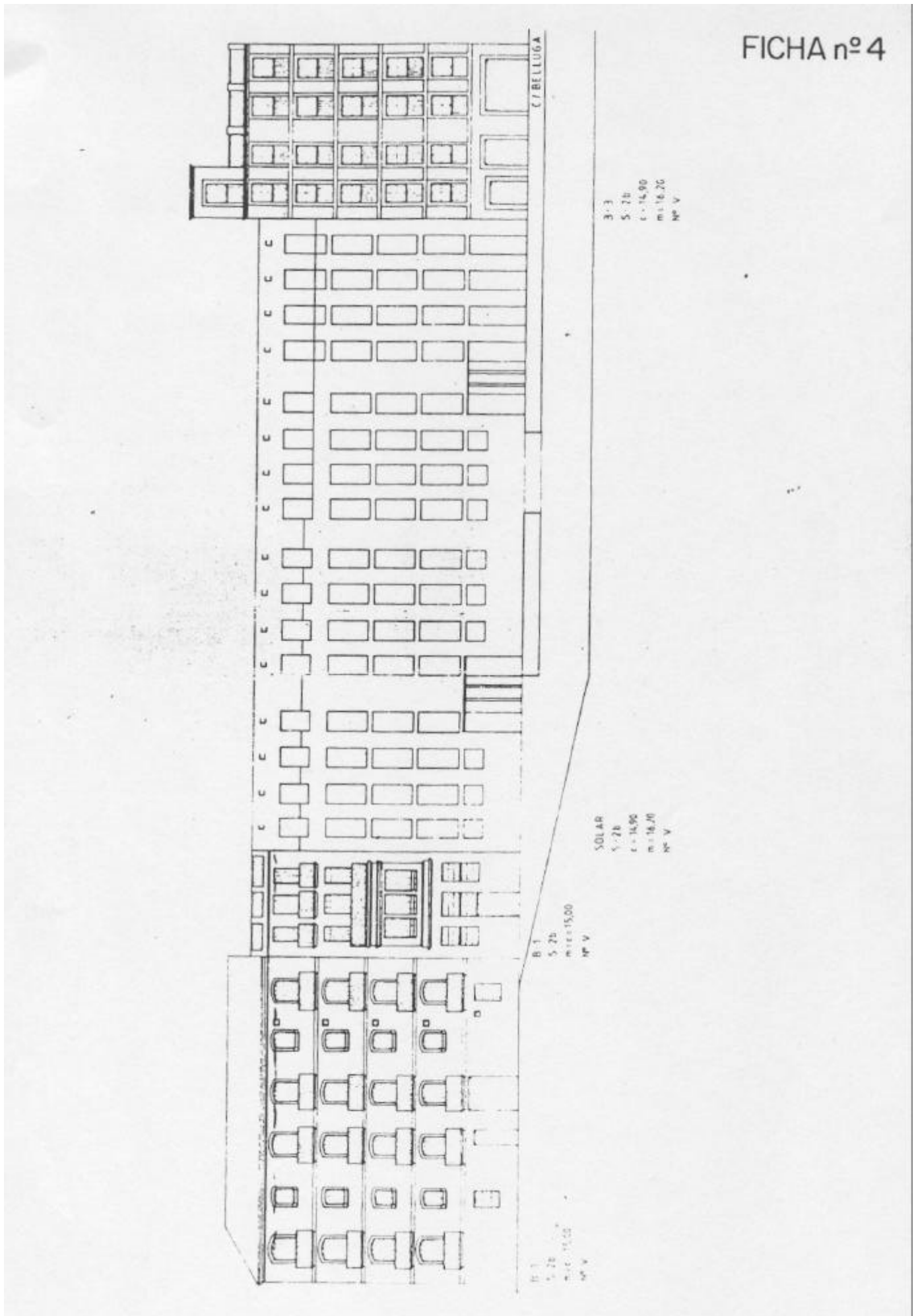
FICHA nº 2



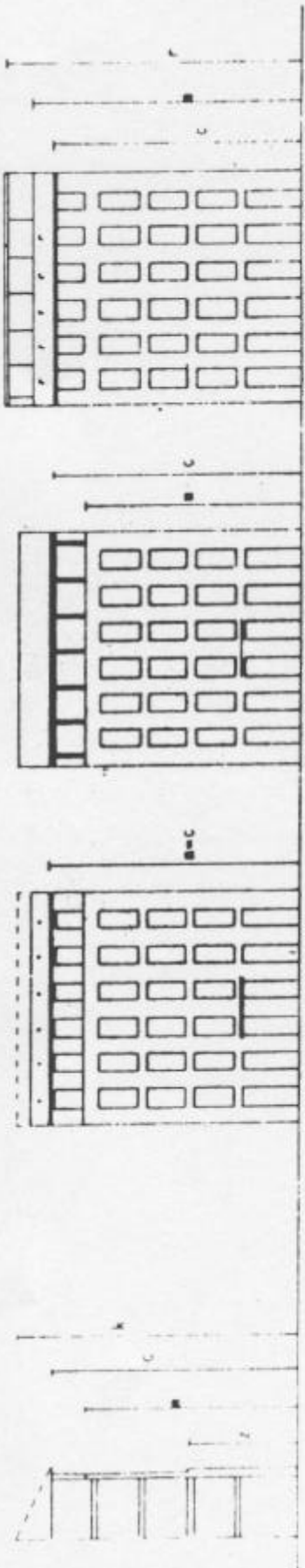
FICHA nº 3



C/. CONQUISTA



FICHA nº 4



COMPOSICIO AGREGADA

COMPOSICIO AGREGADA

COMPOSICIO AGREGADA:

El parament massís principal (a) coincideix amb l'altura de cornisa (c)

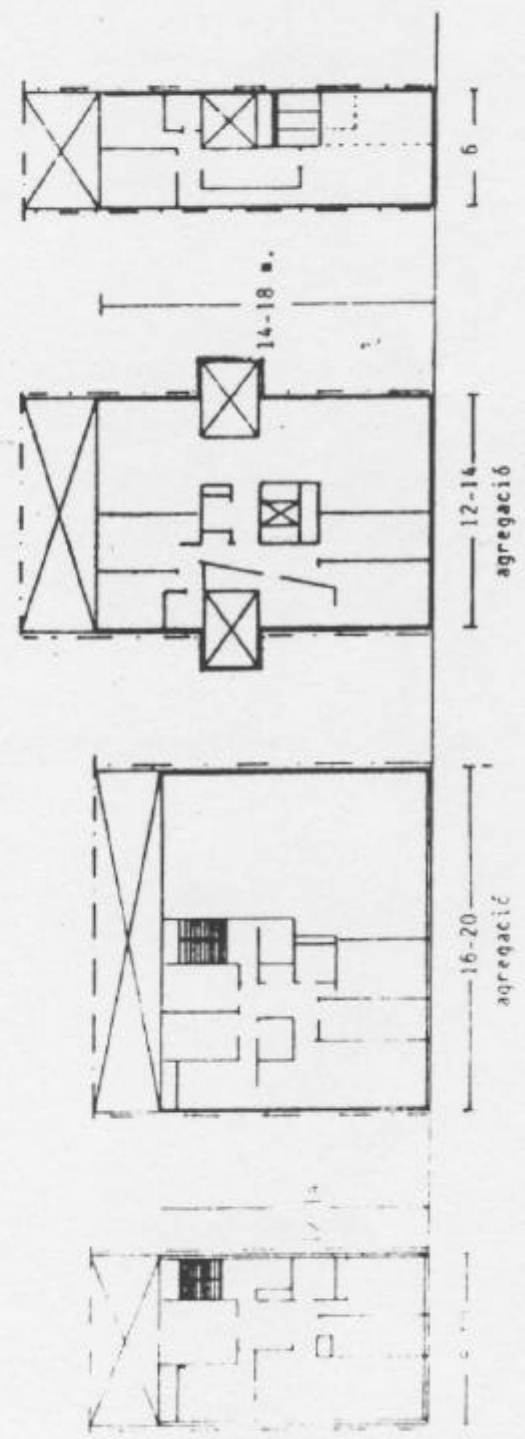
El parament massís principal (a) està per baix de l'altura de cornisa (c).

El parament massís principal (a) es superior a l'altura de cornisa (c), a la vegada que s'obliga a realitzar un remat (r) per adequar la imatge a l'edifici colindant.

Tipologia: plantes
Altura de sòcol regulada.

secció 1-2a:

Altura de sòcol no es determinada



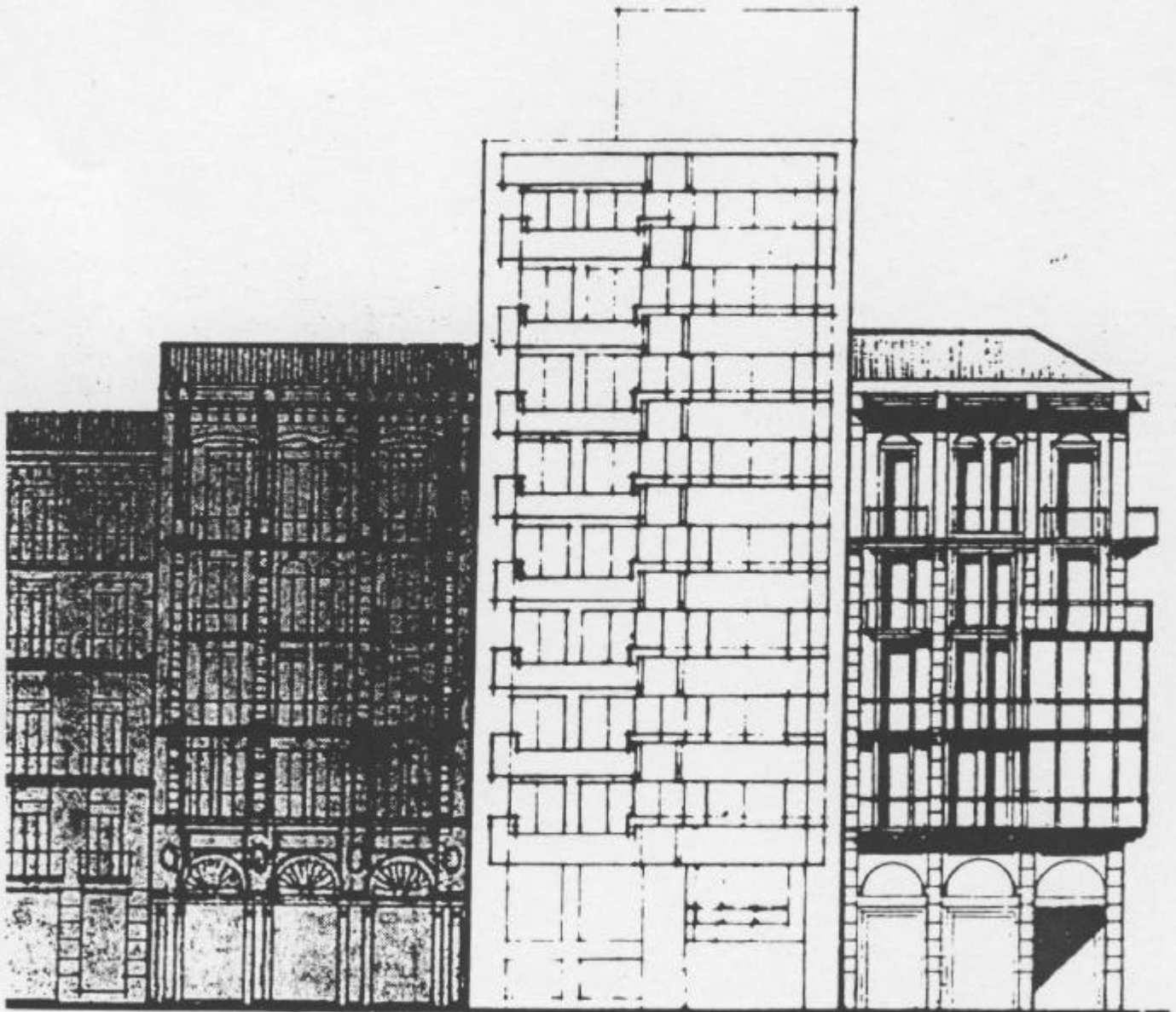
6

12-14 agregació

14-18 m.

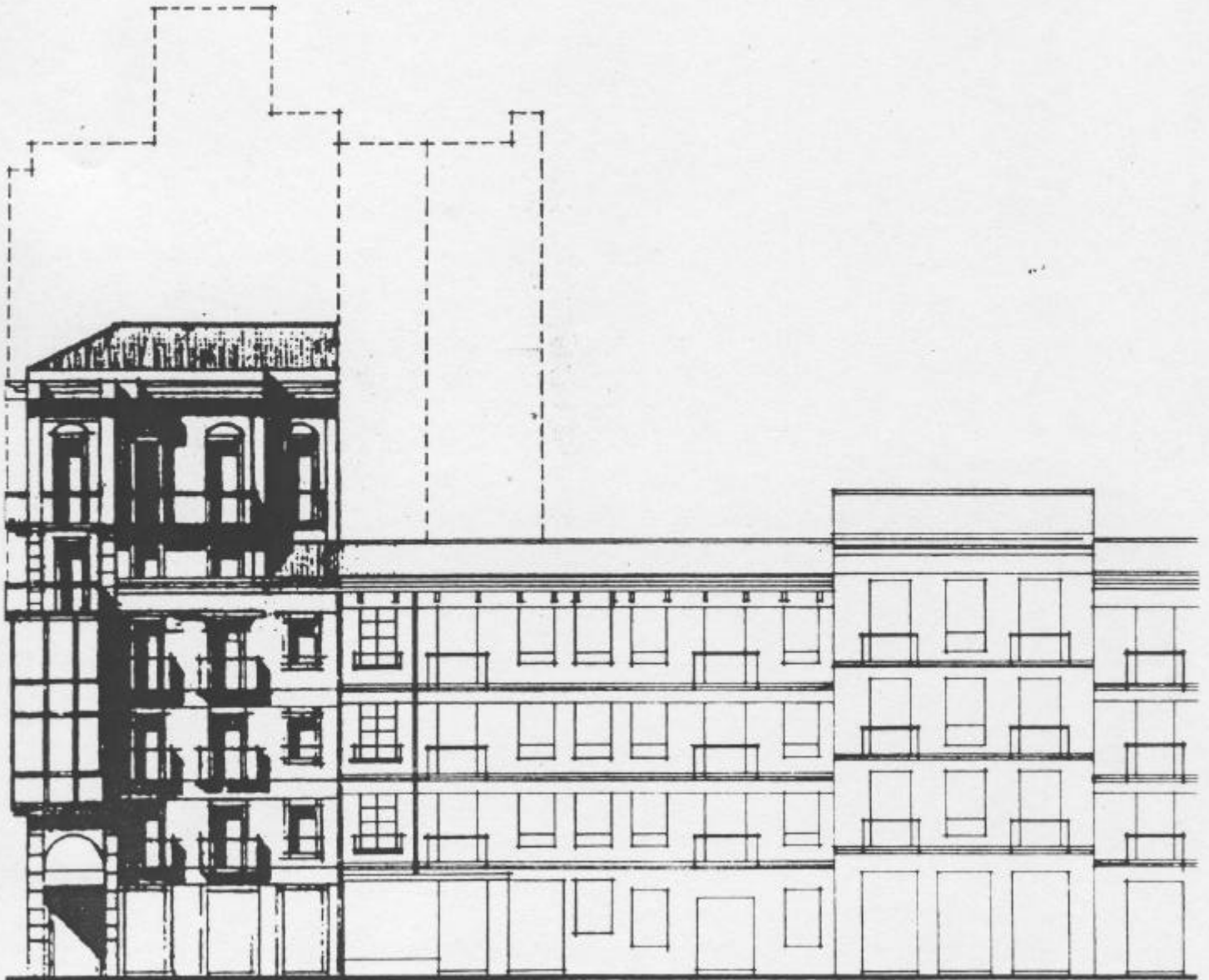
16-20 agregació

FICHA nº5



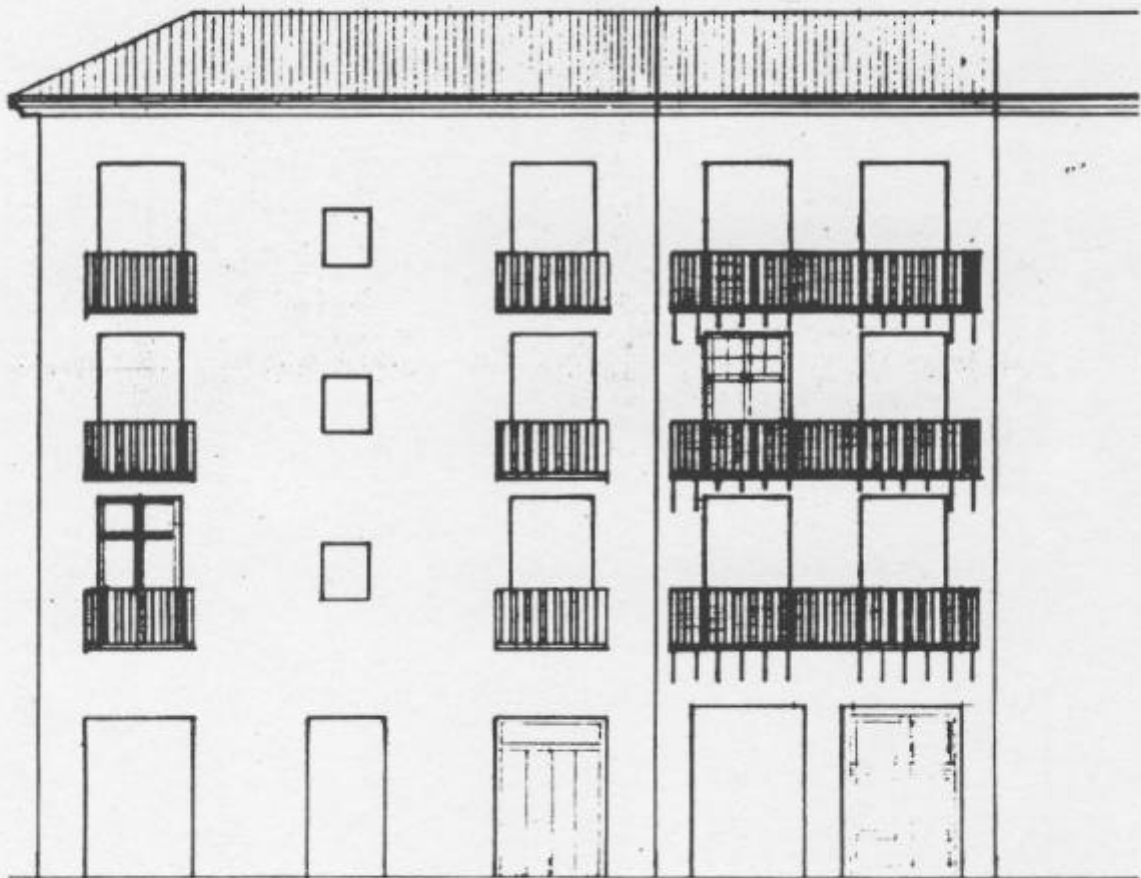
C/ GUILLEM DE CASTRO

FICHA nº 5



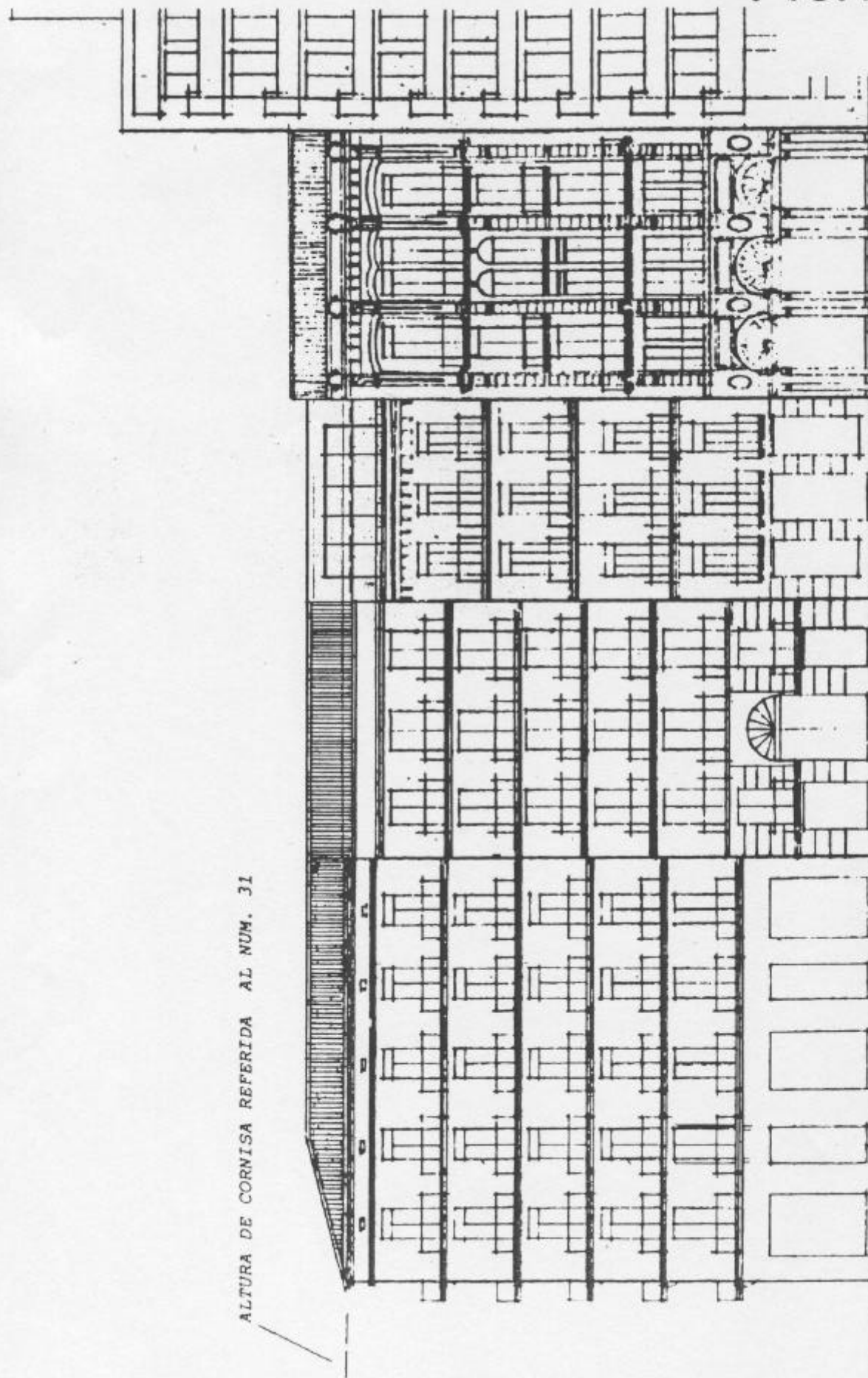
C/. DE ESPARTERO

FICHA nº6



C/. QUART, 53 y 55

FICHA nº 7



ALTURA DE CORNISA REFERIDA AL NUM. 31

31

29

27

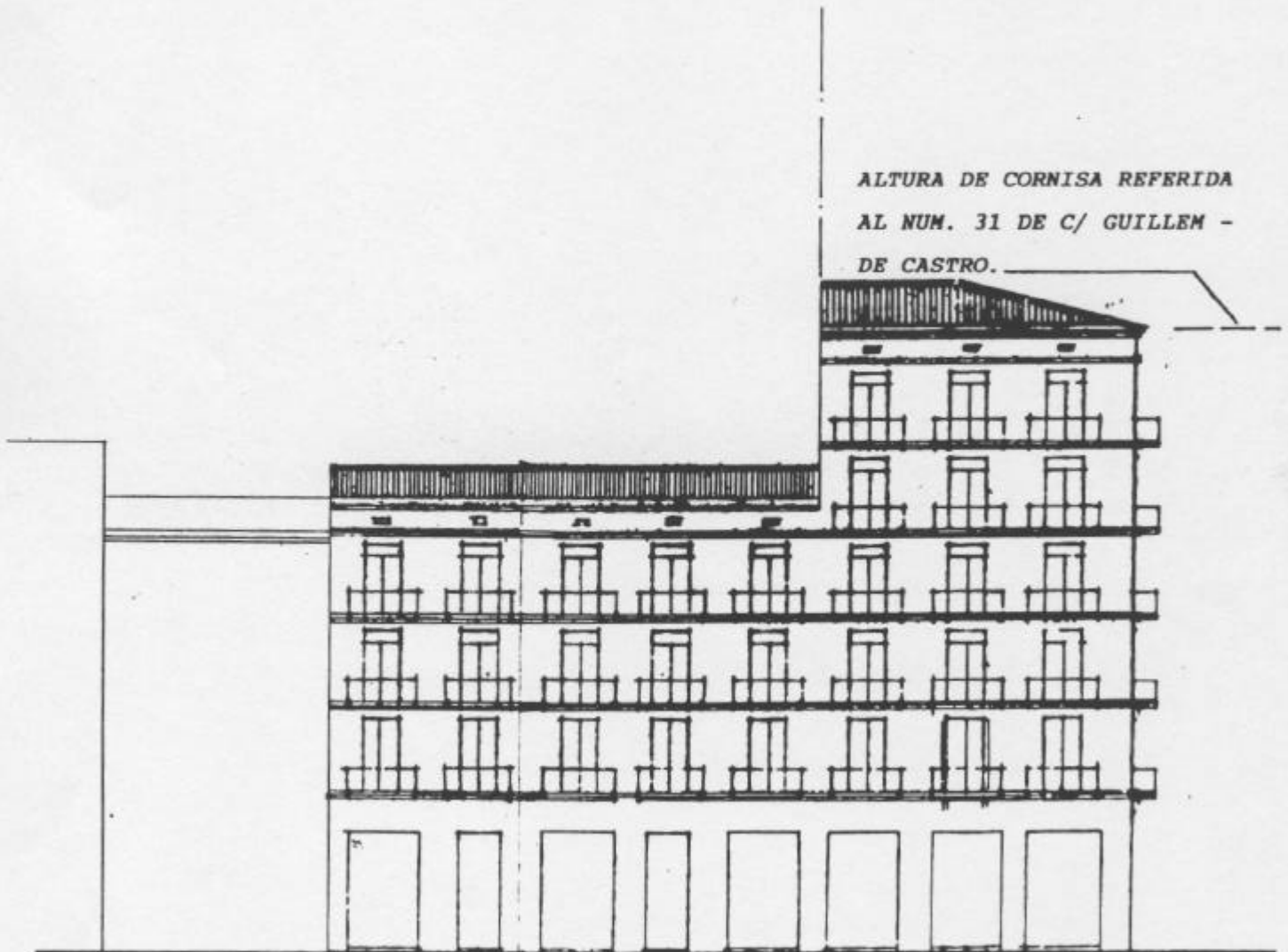
NUM. 23 y 25

C/ GUILLEM DE CASTRO

FICHA n.º 7

2

ALTURA DE CORNISA REFERIDA
AL NUM. 31 DE C/ GUILLEM -
DE CASTRO.



4 y 6
C/ JESUS

2 ACC

AMBITO DEL PLAN GENERAL

AMBITO DEL PEPRI

Anexo II: Catálogo.**Catálogo de edificios y elementos protegidos en el ámbito de protección y reforma interior del Barrio Velluters.**

- Edificios protegidos.

Distrito	Clave PREPI	Plano Parcelario	Manzana	Parcela	Localización geográfica	Número policía	Nivel Protec.	Observaciones
1	1 *	401-16 III	51.306	01	Aladrers Quart	s/n. 51	3.º	
1	2*	401-16 III	51.309	05	Aladrers Guillem de Castro Murillo	s/n. s/n. 54		3.º
1	3*	401-21 I	51.285	10	Arolas Carniceros	3 18		2.º
1	4*	401-21 I	53.274	01	Balmes Torno del Hospital	17 1 Acc.		2.º
1	5	401-21 I	52.273	06	Balmes	29		2º
1	6	401-21 I	52.273	05	Balmes	31		2º. Protec. parcial, desde l.ª crujía
1	7	401-21 I	52.281	07	Balmes	38		3.º
1	8*	401-21 I	53.288	02	Balmes Carniceros Pie de la Cruz	s/n. s/n. 17-19		2.º
1	9*	401-21 I	52.281	05	Balmes Carniceros Villena	s/n. 15-17 s/n.		2º
1	10	401-21 III	52.269	05	Bany	25		2.º
1	11*	401-21 III	54.269	05	Beata San Antonio	s/n. s/n.		3.º
1	13*	401-21 I	54.284	10	Belluga Exarch	s/n. 3		2.º
1	14*	401-21 I	54.284	09	Belluga Exarch	s/n. 5		2.º
1	15*	401-21 I	54.284	08	Belluga Exarch	s/n. 7		2.º
1	16*	401-16 III 401-21 I	54.308	27	Bolsería Monjas	9 s/n.		2.º
1	17*	401-16 III	54.303	09	Bolsería Conquista	s/n. 2-4		2.º
1	18*	401-16 III	54.303	01	Bolsería Moro Zeít	s/n. 12		2.º
1	19*	401-21 I	50.283	04	Borrull Guillem de Castro	1 117		3.º
1	20*	401-21 I	54.299	01	Carda Valeriola Santa Teresa	s/n. s/n. 12		2.º
1	21*	401-21 I	54.299	04	Carda Valeriola	11 s/n.		3.º Posada del Rincón. Parcela primitiva.
1	22	401-21 I	53.288	01	Camiceros	3		2.º
1	23	401-21 I	53.283	09	Carniceros	4		2.º

Distrito	PREPI	Parcelario	Clave Manzana	Plano Parcela	Localización geográfica	Número policía	Nivel Protec.	Observaciones
1	24	401-21 I	53.283	10	Carniceros Villena Pintor Domingo	6 s/n. s/n.	1º	B. I. C. (Colegio e Iglesia Escuelas Pñas)
1	25	401-21 I	52.284	08	Carniceros Villena	8 s/n.	2.º	
1	9*	401-21 I	52.281	05	Carniceros Balmes Villena	15-17 s/n. s/n.	2.º	
1	3*	401-21 I	51.285	10	Carniceros Arolas	18 3	2º	
1	26*	401-21 I	51.285	12	Carniceros Lope de Rueda	22 s/n.	3.º	
1	27	401-21 I	52.281	02	Carniceros	23	2.	
1	8*	401-21 I	53.288	02	Carniceros Balines Pie de la Cruz	s/n. s/n. 17-19	2º	
1	28*	401-16 III	53.306	04	Conquista Moro Zeít	1 s/n.	2.º	
1	17*	401-16 III	54.303	09	Conquista Bolsería	2-4 s/n.	2º	
1	29	401-16 III	53.306	03	Conquista	3	2º	
1	30*	401-16 III	53.306	01	Conquista Rey D. Jaime	7 s/n.	2.º	
1	31	401-16 III	54.303	10	Conquista	8	2º	
1	32*	401-16 III	54.303	11	Conquista Rey D. Jaime	sin. 12	2.º	
1	33*	401-21 I	54.281	05	D. Juan de Villarrasa, Pl. Rejas	s/n. s/n.	12	3.º
1	34*	401-21 I	54.281	01	D. Juan de Villarrasa, Pl. Pie de la Cruz	s/n. 16	3.º	
1	35	401-21 III	53.256	05	Editor Cabrerizo	8	2.º	
1	36	401-21 III	53.256	06	Editor Cabrerizo	10	2.º	
1	37*	401-21 III	54.252	01	Editor Cabrerizo Roger de Flor Vinatea	s/n. 13 s/n.	3.º	B. I. C. (Palacio de los Tamarit). Fachadas.
1	38*	401-21 III	53.256 Hospital	07 12	Editor Cabrerizo	s/n.	2.º	
1	39	401-21 I	53.298	02	En Sendra	3A	3.º	
1	40*	401-21 I	52.294	21	En Sendra Santa Teresa	s/n. 21	2.º	
1	41	401-21 I	52.299	07	En Sendra	15	3.º	T
1	13*	401-21 I	54.284	10	Exarchs Belluga	3 s/n.	2.º	
1	14*	401-21 I	54.284	09	Exarchs Belluga	5 sin.	2.º	

Distrito	Clave PREPI	Plano Parcelario	Manzana	Parcela	Localización geográfica	Número policía	Nivel Protec,	Observaciones
1	15*	401-21 I	54.284	08`	Exarchs Belluga	7 s/n.	2.º	
1	43	401-21 I	54.284	07	Exarchs	9	2.º	
1	44	401-21 I	54.298	14	Exarchs	10	2.º	
1	45*	401-21 I	54.298 - 05		Exarchs Valeriola	12 s/n.	2.º	
1	46	401-21 I	54.298	15	Exarchs	14	2.º	
1	47	401-21 I	54.298	16	Exarchs	16	2.º	
1	48	401-21 I	54.298	17	Exarchs	18	3.*	
1	49*	401-21 I	54.298	19	Exarchs Santa Teresa	s/n. 6	3.º	
1	50*	423-01 I	52.231	07	Gandía Guillem de Castro	2 s/n.	2."	
1	51*	423-01 I	52.236	06	Gandía Guillem de Castro	s/n. 47	2.º	
1	54	423-01 I	53.228	13	Guillem de Castro	29	3.º	
1	55	423-01	53.228	12	Guillem de Castro	31	2.º	
1	51*	423-01 I	52.236	06	Guillem de Castro Gandia	47 s/n.	2.º	
1	50*	423-01 I	52.231	07	Guillem de Castro Gandía	s/n. 2	2º	
1	56	401-21 III	51.257	07	Guillem de Castro	73	3.º	
1	57	401-21 I	51.296	-	Guillem de Castro	78	2º	
1	58	401-21 III	50.266	05	Guillem de Castro	79	3.º	
1	59*	401-16 III	51.309	01	Guillem de Castro Quart	92 57	2.º	
1	19*	401-21 I	50.283	04	Guillem de Castro Borrull	117 1	3.º	
1	60	401-21 I	50.293	10	Guillem de Castro	121	2.º	
1	61	401-21 I	50.293	09	Guillem de Castro	123	2.º	
1	62	401-21 I	50.293	08	Guillem de Castro	125	2.º	
1	63	401-21 I 401-16 III	50.293	06	Guillem de Castro	129	3.º	
1	2*	401-16 III	51.309	05	Guillem de Castro Murillo Aladrers	s/n. 54 s/n.	3.º	
1	64*	401-21 I	51.296	10	Guillem de Castro Pintor Domingo	s/n. 42	2.º	
1	65	401-21 III	53.264	05	Guillem Sorolla	7	3.º	

Distrito	Clave PREPI	Plano Parcelario	Manzana	Parcela	Localización geográfica	Número policía	Nivel Protec,	Observaciones
1	66*	401-21 III	52.254	01	Horno del Hospital Maldonado Pilar, Pl.	2 s/n. s/n.	2.º	
1	67*	401-21 III	52.254	03	Horno del Hospital Pilar, Pl.	s/n. 7	3.º	
1	68	401-21 III	52.256	14	Horno del Hospital	11	3.º	
1	69	423-01 I 401-21 III	53.245	19	Hospital	9	1.º	B. I. C. (Colegio Arte Mayor de la Seda)
1	70	423-01 401-21 III	53.245	18	Hospital	11	1.º	B. I. C. (Biblioteca)
1	38*	401-21 III	53.256	07	Hospital Editor Cabrerizo	12 s/n.	2.º	
1	71	401-21 III	53.256	08	Hospital 1.1	14	2.º	
1	72	423-01 I	53.245	17	Hospital	15	1.º	B. I. C. (Ermita de Santa Lucía)
1	26*	401-21 I	51.285	12	Lope de Rueda	s/n.	3.º	
1	73	401-21 I	51.285	15	Lope de Rueda	8	3.º	
1	74	401-21 I	51.296	08	Lope de Rueda	13	3.º	
1	75*	401-21 I	51.296	09	Lope de Rueda Pintor Domingo	s/n. 40	2.º	
1	76*	401-21 I	51.298	02	Lope de Rueda Pintor Domingo	s/n. 29	2.º	
1	77	401-21 I	51.285	19	Lope de Rueda	16	3.º	
1	78*'	401-16 III	51.306	02	Lope de Rueda Quart	s/n. 49	3.º	
1	79*	401-16 III	51.306	03	Lope de Rueda Quart	43 s/n.	2.º	
1	80	401-16 III	52.302	17	Lope de Rueda	46	3.º	
1	81	401-16 III	52.302	18	Lope de Rueda	48	3.º	
1	82*	401-21 III	53.260	02	Maldonado Torno del Hospital	18 s/n.	3.º	Forma unidad arquitectónica con Torno del Hospital, 33 y 31, y Roger de Flor, 24
1	83*	401-21 III	53.268	03	Maldonado Preseguer	21-23 s/n.	3.º	
1	84	401-21 III	53.268	02	Maldonado	25	2.º	
1	85*	401-21 III	53.268	01	Maldonado Torno del Hospital	s/n. 31	3.º	Forma unidad arquitectónica con Torno del Hospital, 33; Maldonado, 18, y Roger de Flor, 24
1	86*	401-21 III	53.251	05	Maldonado Torno del Hospital	29 s/n.	2.º	
1	87	401-21 III	53.251	04	Maldonado	31	2.º	

Distrito	Clave PREPI	Plano Parcelario	Manzana	Parcela	Localización geográfica	Número policía	Nivel Protec,	Observaciones
1	88	401-21 III	52.269	15	Maldonado	36	3.º	
1	89	401-21 III	52.269	16	Maldonado	38	3.º	
1	90	401-21 III	51.267	03	Maldonado	48	2.º	
1	91	401-21 III	51.267	04	Maldonado	50	2.º	
1	92*	401-21 III	52.252	02	Maldonado	s/n.	1.º	B. I. C. Iglesia del Pilar
1	66*	401-21 III	52.254	01	Maldonado	s/n.		
					Torno del Hospital	2	2.º	
					Pilar, Pl.	s/n.		
1	93	401-16 III	54.308	16	Monjas	4	2.º	
1	94	401-16 III	54.308	17	Monjas	6	2.º	
1	95	401-16 III	54.308	18	Monjas	8	2.º	
1	16*	401-16 III	54.308	27	Monjas	s/n.		
		401-21 I			Bolsería	9	2.º	
1	96	401-16 III	54.308	39	Moro Zeít	4	2.º	
1	97	401-16 III	54.308	40	Moro Zeít	6	2.º	
1	98	401-16 III	54.308	41	Moro Zeít	8	2.º	
1	99	401-16 III	53.306	06	Moro Zeít	9	2.º	
1	100'	401-16 III	54.308	42	Moro Zeít	10	2.º	
1	101	401-16 III	53.306	05	Moro Zeít	11	2.º	
1	18*	401-16 III	54.308	01	Moro Zeít	12	2.º	
					Bolsería	s/n.		
1	28*	401-16 III	53.306	04	Moro Zeít	s/n.	2.º	
					Conquista	1		
1	102*	401-21 I	53.294	06	Murillo	9	2.º	
					Tejedores	s/n.		
1	103	401-21 I	53.294	05	Murillo	11	2.º	
1	104	401-16 III	53.302	16	Murillo	12	3.º	T
1	105*	401-16 III	53.302	20	Murillo	s/n.	2.º	T
					Palomar	2		
1	106*	401-21 I	53.294	04	Murillo	13	2.º	
					Tejedores	s/n.		
1	107*	401-21 I	53.294	03	Murillo	15	3.º	
					Tejedores	s/n.		
1	108*	401-21 I	53.294	02	Murillo	17	3.º	
					Tejedores	s/n.		
1	109	401-21 I	53.294	01	Murillo	19	2.º	

Distrito	Clave PREPI	Plano Parcelario	Manzana	Parcela	Localización geográfica	Número policía	Nivel Protec.	Observaciones
1	110*	401-21 I	52.301	05	Murillo Tejedores	21 s/n.	2.º	T
1	111*	401-16 III	52.309 Palomar	10 s/n.	Murillo	22	3.º	
1	112	401-16 III	52.309	11	Murillo	24	3.º	
1	2*	401-16 III	51.309	05	Murillo Aladrers Guillem de Castro	54 s/n. s/n.	3.º	
1	105*	401-16 III	53.302	20	Palomar Murillo	2 s/n.	2.º	T
1	113	401-16 III	53.302	24	Palomar	10	3.º	T
1	114	401-16 III	53.302	25	Palomar	12	3.º	T
1	115*	401-16 III	52.309	03	Palomar Quart	17 s/n.	3.º	
1	111*	401-16 III	52.309	10	Palomar Murillo	s/n. 22	3.º	
1	116	401.21 I	54.281	12	Pie de la Cruz	10	2.º	
1	117	401-21 Is	54.281	13-14	Pie de la Cruz	12-14	2.º	Forman unidad arquitectónica.
1	34*	401-21 I	54.281	01	Pie de la Cruz Don Juan de Villarrasa	16 s/n.	3.º	
1	118*	401-21 I Viana	53.288	03	Pie de la Cruz	15 s/n.	2.º	
1	8*	401-21 I	53.288	02	Pie de la Cruz Carniceros Balms	17-19 s/n. s/n.	2.º	
1	67*	401-21 III	52.254	03	Pilar, Pl. Torno del Hospital	7 s/n.	3.º	
1	92*	401-21 III	52.254	02	Pilar, Pl. Maldonado	s/n. s/n.	1.º	B. I. C. (Iglesia del Pilar)
1	66*	401-21 III	52.254	01	Pilar, Pl. Maldonado Horno del Hospital	s/n. s/n. 2	2.º	
1	24*	401-21 I	53.283	10	Pintor Domingo Villena Carniceros	s/n. s/n. 6	1.º	B. I. C. (Escolapios)
1	75*	401-21 I	51.296	09	Pintor Domingo Lope de Rueda	40 s/n.	2.º	
1	64*	401-21 I	51.296	10	Pintor Domingo Guillem de Castro	42 s/n.	2.º	
1	119*	401-21	53.283	02	Pintor Domingo Santa Teresa	s/n. 13	3.º	
1	76*	401-21 I	51.298	02	Pintor Domingo Lope de Rueda	29 s/n.	2.º	
1	83*	401-21 III	53.268	03	Preseguer Maldonado	s/n. 21-23	3.º	
1	120*	401-21 III	53.266	06	Preseguer Vinatea Roger de Flor	s/n. s/n. 16	3.º	A) Fachadas B) Fachadas y zaguán de acceso, escaleras y pinturas de techo.
1	121	401-16 III	54.303	04	Quart	7	2.º	

Distrito	Clave PREPI	Plano Parcelario	Manzana	Parcela	Localización geográfica	Número policía	Nivel Protec,	Observaciones
1	122*	401-16 III	53.302	01	Quart Rey Don Jaime	15 s/n.	2.º	
1	123	401-16 III	53.302	30	Quart	19	2.º	
1	124	401-16 III	53.302	29	Quart	21	2.º	Parcialmente
1	125	401-16 III	53.302	28	Quart	25	2.º	T
1	115*	401-16 III	52.309	03	• Quart Palomar	s/n. 17	3.º	
1	79*	401-16 III	51.306	05	Quart. Lope de Rueda	s/n. 43	2.º	
1	78*	401-16 III	51.306	02	Quart Lope de Rueda	49 s/n.	3.º	
1	1*	401-16 III	51.306	01	Quart Aladrers	51 s/n.	3.º	
1	59*	401-16 III	51.309	01	Quart Guillem de Castro	57 92	2.º	
1	126	423-01	53.245	06	Quevedo	2	1.º	B. I. C. (Iglesia. San Carlos Borromeo)
I	3º Antig.	Coleg. Niñas S. Vicente.			Parcialmente.			
1	127	401-21 III	54.269	13	Rafol	6	3.º	
1	128*	401-21 III	54.269	14	Rafol Roger de Flor	8 s/n.	3.º	
1	129	401-21 III	52.269	10	Recaredo	16	3.º	
1	130	401-21 III	52.269	11	Recaredo	18	2.º	
1	131	401-21 I	54.281	06	Rejas	7	3.º	
1	33*	401-21 I	54.281	05	Rejas D. Juan de Villarrasa, Pl 12	s/n.	3.º	
1	132	401-16 III	53.302	08	Rey Don Jaime	3	2.º	
1	133	401-21 III	53.306	07	Rey Don Jaime	4	2.º	
1	134	401-16 III	53.302	07	Rey Don Jaime	5	2.º	Parcialmente
1	135	401-16 III	53.306	08	Rey Don Jaime	6	2.º	
1	136	401-16 III	53.302	06	Rey Don Jaime	7	2.º	Parcialmente
1	137	401-16 III	53.306	09	Rey Don Jaime	8	2.º	
1	138	401-16 III	53.302	05	Rey Don Jaime	9	2.º	Parcialmente
1	139	401-16	53.302	04	Rey Don Jaime	11	2.º	Parcialmente III
1	32*	401-16 III	54.303	11	Rey Don Jaime Conquista	12 s/n.	2.º	
1	140	401-16 III	53.302	03	Rey Don Jaime	13	2.º	Parcialmente
1	141	401-16 III	53.302	02	Rey Don Jaime	15	2.º	

Distrito	Clave PREPI	Plano Parcelario	Manzana	Parcela	Localización geográfica	Número policía	Nivel Protec,	Observaciones
1	30*	401-16 III	53.306	01	Rey Don Jaime Conquista	s/n. 7	2.º	
1	122*	401-16 III	53.302	01	Rey Don Jaime Quart	s/n. 15	2.º	
1	128*	401-21 III	54.269	'14	Roger de Flor Rafol	s/n. 8	3.º	
1	142	401-21 III	54.269	15	Roger de Flor	6	3.º	
1	143	401-21 III	54.269	16-17-18	Roger de Flor	8-10-12	3.º	Unidad arquitectónica
1	37*	401-21 III	54.252	01	Roger de Flor Vinatea	13 s/n.	3.º	B. I. C (Palacio de los Tamarit)
Editor Cabrerizo		s/n.						
1	120*	401-21 III	53.266	06	Roger de Flor Vinatea Preseguer	16 s/n. s/n.	3.º	
1	144*	401-21 III	53.268	08	Roger de Flor Torno del Hospital	24 s/n.	3.º	Forma unidad arquitectónica con Torno Hospital, 31-33, y Maldonado, 18 t
1	11*	401-21 III	54.269	03	San Antonio Beata	s/n. s/n.	3.º	
1	145	401-21 I	53.283	07	Santa Teresa	3	2.º	
1	49*	401-21 I	54.298	19	Santa Teresa Exarchs	6 sin.	3.º	
1	146	401-21 I	54.298	20	Santa Teresa	8	3.º	
1 -	147*	401-21 I	54.298	01	Santa Teresa Valeriola	10 s/n.	2.º	
1	20*	401-21 I	54.299	01	Santa Teresa Valeriola Carda	12 s/n. s/n.	2.º	
1	119*	401-21 I	53.283	02	Santa Teresa Pintor Domingo	13 s/n.	3.º	
1	40*	401-21 I	52.294	21	Santa Teresa En Sendra	21 s/n.	2.º	
1	148*	401-21 I	52.294	20	Santa Teresa Tejedores	23 s/n.	2.º	
1	149*	401-21 I	53.294	10	Santa Teresa Tejedores	25 s/n.	2.º	
1	150	401-21 I	53.294	19	Tejedores	3	3.º	
1	149*	401-21 I	53.294	10	Tejedores Santa Teresa	s/n. 25	2.º	
1	148*	401-21 I	52.294	20	Tejedores Santa Teresa	s/n. 23	2.º	
1	102*	401-21 I	53.294	06	Tejedores Murillo	s/n. 9	2.º	
1	106*	401-21 I	53.294	04	Tejedores Murillo	s/n. 13	2.º	
1	107*	401-21 I	53.294	03	Tejedores Murillo	s/n. 15	3.º	
1	108*	401-21 I	53.294	02	Tejedores Murillo	s/n. 17	3.º	
1	1;0*	401-21 I	52.301	01	Tejedores Murillo	s/n. 21	2.º	T

Distrito	Clave PREPI	Plano Parcelario	Manzana	Parcela	Localización geográfica	Número policía	Nivel Protec,	Observaciones
1	4*	401-21 I	53.274	01	Torno del Hospital Balmes	1 Acc. 17	2.º	
1	151 *	401-21 I	53.274	09	Torno del Hospital Viana	3 s/n.	3.º	
1	152*	401-21 I	53.279	11	Torno del Hospital Triador	7-9 s/n.	3.º	Forma unidad arquitectónica con Triador, 8-6.
1	82*	401-21 III	55.260	02	Torno del Hospital Maldonado	s/n. 18	3.º	Forma unidad arquitectónica con Torno del Hospital, 33-31, y Roger de Flor, 24.
1	85*	401-21 III	53.268	01	Torno del Hospital Maldonado	31 s/n.	3.º	Forma unidad arquitectónica con Torno del Hospital, 33; Maldonado, 18, y Roger Flor, 24.
1	153	401-21 III	53.268	08	Torno del Hospital	33	3.º	
1	86*	401-21 III.	53.251	05	Torno del Hospital Maldonado	s/n. 29	2º	
1	144*	401-21 III	53.268	08	Torno del Hospital Roger de Flor	sin. 24	3º	Forma unidad arquitectónica con Maldonado, 18, y Tomo del Hospital, 31-33.
1	154	401-21 III	53.279	10	Triador	8-6	3º	Forma unidad arquitectónica con Torno del Hospital, 7-9
1	152*	401-21 III	53.279	11	Triador Torno del Hospital	s/n. 7-9	3º	Forma unidad arquitectónica con Triador, 8-6.
1	155	401-21 I	52.272	04	Triador	24	3.º	
1	156	401-21 III	52.272 05-06	Triador	26-28	3º		Unidad arquitectónica
1	157	401-21 III	52.271	05	Triador	35	3.º	
1	21*	401-21 I	54.299	04-	Valeriola Carda	s/n. 11	3º	
1	20*	401-21 I	54.299	01	Valeriola Carda	s/n. s/n.	2º	
1	45*	401-21 I	54.298	05	Valeriola Exarchs	s/n. 12	2º	
1	147*	401-21 I	54.298	01	Valeriola Santa Teresa	s/n. 10	2º	
1	162	401-21 I	54.298	04	Valeriola	15	3.º	
1	118*	401-21 I	53.288	03	Viana Pie de la Cruz	s/n. 15	2º	
1	151*	401-21 I	53.274	04	Viana Torno del Hospital	s/n. 3	3.º	
1	158	401-21 I	52.284	04	Villena	13	2.º	
1	25*	401-21 I	52.284	08	Villena Carniceros	s/n. 8	2º	
1	9*	401-21 I	52.281	05	Villena Balmes Carniceros	s/n. s/n. 15-17	2.º	
1	24*	401-21 I	53.283	10	Villena Pintor Domingo Carniceros	s/n. s/n. 6	1.º	B. I. C. (Colegio Escuelas Pías).
1	159	401-21 III	53.266	02	Vinatea	6	2.º	

Distrito	Clave PREPI	Plano Parcelario	Manzana	Parcela	Localización geográfica	Número policía	Nivel Protec,	Observaciones
1	120*	401-21 III	53.266	06	Vinatea Roger de Flor Preseguer	s/n. 16 s/n.	3.º	
1	37*	401-21 III	54.252	01	Vinatea Roger de Flor Editor Cabrerizo	s/n. 13 s/n.	3.º	
1	160	401-21 III	54.269	21	Vinatea	13	3.º	
1	161	401-21 III	54.252	03	Vinatea	22	3.º	Protec. parcial

- Elementos protegidos

1	164	423-01 I	53.245	12-11	Quevedo	18-16	PJ	Arbolado de parcela
1	163	401-21 I	54.289	---	Santa Teresa	s/n.	PJ	Portada Palacio Condes de Parcent.

T indica carácter transitorio, por estar incluido en ámbito sujeto a estudio de detalle.

Valencia, a tres de septiembre de mil novecientos noventa y dos.- EL secretario general, P. D., Pedro García Rabasa,