



**2. ORDENANZAS**

**INDICE**

<b>1. TITULO PRELIMINAR</b>	<b>Pág. 1</b>
<b>CAPITULO UNICO</b>	<b>Pág. 1</b>
<b>2. TITULO PRIMERO: El régimen general del suelo</b>	<b>Pág. 3</b>
- <b>CAPITULO PRIMERO: El PEPRI del B<sup>2</sup> de Universitat-S.Francesc como ámbito de planeamiento de desarrollo del Plan General de Valencia</b>	<b>Pág. 3</b>
- <b>CAPITULO SEGUNDO: Calificación urbanística</b>	<b>Pág. 4</b>
<b>3. TITULO SEGUNDO: Del desarrollo del Plan Especial</b>	<b>Pág. 5</b>
<b>4. TITULO TERCERO: De la ejecución del planeamiento</b>	<b>Pág. 5</b>
<b>5. TITULO CUARTO: De las condiciones generales de la edificación</b>	<b>Pág. 7</b>
<b>6. TITULO QUINTO: De las condiciones particulares de los usos y de la edificación en los distintos ámbitos de calificación urbanística.</b>	<b>Pág. 8</b>
- <b>CAPITULO PRIMERO: Area de calificación urbanística CHP-131</b>	<b>Pág. 8</b>
- <b>CAPITULO SEGUNDO: Area de calificación urbanística CHP-132</b>	<b>Pág. 24</b>
- <b>CAPITULO TERCERO: Area de calificación urbanística CHP-133</b>	<b>Pág. 39</b>
- <b>CAPITULO CUARTO: Area de calificación urbanística CHP-134</b>	<b>Pág. 47</b>
- <b>CAPITULO QUINTO: Area de calificación urbanística CHP-135</b>	<b>Pág. 51</b>
- <b>CAPITULO SEXTO: Area de calificación urbanística CHP-136</b>	<b>Pág. 56</b>
- <b>CAPITULO SEPTIMO: Los Sistemas Generales</b>	<b>Pág. 60</b>
- <b>CAPITULO OCTAVO: Los Sistemas Locales</b>	<b>Pág. 62</b>
<b>7. TITULO SEXTO: De las Normas de Protección del Patrimonio Cultural</b>	<b>Pág. 72</b>
- <b>CAPITULO PRIMERO: Definiciones y principios generales</b>	<b>Pág. 72</b>
- <b>CAPITULO SEGUNDO: Conservación del Patrimonio Arquitectónico, Urbanístico y Ambiental</b>	<b>Pág. 75</b>
- <b>CAPITULO TERCERO: Conservación del medio ambiente urbano</b>	<b>Pág. 95</b>
- <b>CAPITULO CUARTO: Normas de Protección Arqueológica</b>	<b>Pág.102</b>
<b>8. TITULO SEPTIMO: Del concepto y clasificación de los usos</b>	<b>Pág.104</b>
<b>9. DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b>	<b>Pág.105</b>
<b>10. DISPOSICIONES FINALES</b>	<b>Pág.106</b>
<b>11. DISPOSICION DEROGATORIA</b>	<b>Pág.108</b>

## ORDENANZAS

### TITULO PRELIMINAR

#### CAPITULO UNICO

#### Art.0.1.- El Plan Especial de protección y de reforma interior del Barrio de Universitat-Sant Francesc 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<sup>a</sup> 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.

#### Art.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 Universitat-Sant Francesc. Dichos objetivos se recogen en la ficha de características CV-1 *Ciutat Vella* que forma parte del Anexo I (*Fichas de características de los ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano*) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

Las presentes Ordenanzas del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barri de Universitat-Sant Francesc serán de aplicación en todo el ámbito delimitado en los planos de ordenación.

A los efectos de precisar la delimitación del Area de Actuación, tal como establece el art. 23.2 del Reglamento de Planeamiento, debe considerarse el hecho de que la finca recayente al lado exterior de la calle Xàtiva, cual es la Plaza de Toros desborda el ámbito grafiado en los planos ya que su parcela posee una considerable extensión. Se considerará que, en cuanto a objetivos y alcance del presente Plan, que dicho edificio, declarado Monumento Histórico-Artístico, obra del arquitecto Sebastián Monleón, queda incluido en el ámbito del Documento, así como los espacios libres anejos.

De acuerdo con lo establecido por el PGOU, el edificio y parcela aneja de la Estación del Norte queda fuera del ámbito del presente Plan.



## ORDENANZAS

### **Art.0.3.- De la documentación del Plan Especial**

Son documentos integrantes del presente Plan Especial:

- a) Memoria Informativa
- b) Memoria Justificativa
- c) Ordenanzas reguladoras de los usos del suelo y de la edificación.  
Normas de Protección del patrimonio cultural. Catálogo de conjuntos, edificios y elementos protegidos.
- d) Estudio Económico y Financiero
- e) Plan de Etapas
- f) Planos de Ordenación



## ORDENANZAS

**TITULO PRIMERO: DEL REGIMEN GENERAL DEL SUELO****CAPITULO PRIMERO: EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y DE REFORMA INTERIOR DEL BARRIO DE UNIVERSITAT-SANT FRANCESC COMO AMBITO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA****Art.1.1.- Zonas y Subzonas de calificación urbanística señaladas por el Plan General**

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

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

2. Dentro de la Subzona CHP-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.



## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**CAPITULO SEGUNDO: CALIFICACION URBANISTICA****Art.1.2.- Calificación Urbanística en el ámbito del Plan Especial del Barri de Universitat-Sant Francesc**

1. En el ámbito del presente Plan Especial, CHP-13 *Barrio Universitat-Sant Francesc*, se recogen los siguientes Sistemas Generales señalados por el Plan General:

- a) *GEC Educativo-Cultural Universitario*
- b) *GSP-2 Servicio Público Socio-cultural*
- c) *GSP-4 Servicio Público Administrativo-Institucional*
- d) *GTR-1 Transporte Público Urbano (metro)*
- e) *GIS-1 Abastecimiento de agua (redes de alta y baja presión)*
- f) *GIS-5 Transporte y/o comunicaciones*

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-131 Barri Històric Universitat-Sant Francesc*
- b) *CHP-132 Eixample*
- c) *CHP-133 Reforma Interior Universitat-Sant Francesc - Avda. de l'Oest*
- d) *CHP-134 Edificis d'us terciari exclusiu*
- e) *CHP-135 Edificis d'us terciaria mixt (residencial y terciari)*
- f) *CHP-136 Edificis d'us terciari destinats a hotels, hosteries, pensions i apartaments en règim d'explotació hotelera*
- g) Los Sistemas Locales dotacionales, que constituyen, en sí mismos, subáreas de Calificación Urbanística, de pormenorización de usos dotacionales, diferenciadas dentro del ámbito CHP-13 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*

## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**TITULO SEGUNDO: DEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL****Art.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.

**TITULO TERCERO: DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO****Art.3.1.- De la ejecución del planeamiento**

Se estará a lo dispuestos en los capítulos primero y cuarto del Título tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

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

Este Plan Especial delimita, con carácter vinculante una *Unidad de Actuación* cuyo ámbito se señala en el plano de *Gestión Urbanística*. Las características de la misma así como el sistema de actuación asignado se señalan en el Estudio Económico y Financiero.

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

Este Plan Especial delimita expresamente *Actuaciones Aisladas* cuyo ámbito se señala en las fichas correspondientes al Estudio Económico-Financiero, que se refieren exclusivamente a acciones de urbanización o reurbanización del viario y tratamiento de espacios públicos. (A.D.U.)

**ORDENANZAS****AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**Art.3.4.- Fomento y Plazos de la Edificación.**

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 19 de la Ley 8/90 los propietarios de solares sin edificar ubicados en el ámbito del presente Plan que no se encuentren incluidos en Unidades de Ejecución, deberán solicitar licencia de edificación dentro del plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor del mismo, mediante la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

2. Transcurrido el plazo correspondiente sin que el propietario hubiere emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de su solar, ajustada al Plan, la parcela quedará inmediatamente en venta forzosa y será individualizada e inscrita por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona, en el Registro Municipal de Solares (art. 156 y siguientes de la Ley del Suelo).

3. Se estará a lo dispuesto en los artículos 124.2 y 155 a 164 de la Ley del Suelo, en todo lo referente a enajenación forzosa de propiedades y, con carácter general, a lo establecido en el Derecho 635/1964 de 5 de Marzo sobre Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.





## ORDENANZAS

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

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

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

- a) Las referencias al Plano C (*Estructura Urbana*) del PGOU deberán entenderse aquí como al plano de *Régimen Urbanístico* del Plan Especial de Universitat-Sant Francesc.
- b) Algunas de las determinaciones del Título quinto de las NU del PGOU 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 (art. 5.82 NU PGOU), a marquesinas, rótulos y toldos (arts. 5.61 y ss NU PGOU), etc,...
- d) Hay que recordar que las *Condiciones funcionales de la edificación* reguladas por el capítulo cuarto del Título quinto de las NU del PGOU no son de aplicación para los edificios protegidos salvo la excepción que allí se establece (art.5.65.1 NU PGOU):

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

Debe entenderse que dicho régimen se extiende Asimismo a los edificios sometidos a algún nivel de protección por el presente Plan Especial, así como para los casos de *Reconstrucción* previstos en el mismo.

TITULO QUINTO: DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACION EN LOS DISTINTOS AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA

CAPITULO PRIMERO: AREA DE CALIFICACION URBANISTICA CHP-131 *Barri Històric de Universitat-Sant Francesc*

Sección Primera: *Ambito y usos*

Art.5.1.- *Ambito*

El Area CHP-131 *Barri Històric de Universitat-Sant Francesc* se extiende al ámbito expresamente grafiado con este titulo en el plano de *Ambitos de calificación urbanística*.

Art.5.2.- *Usos*

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

2. El uso global o dominante de este Area 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



**ORDENANZAS**

**AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

**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 este área.

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

**a) Alm.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).

**ORDENANZAS****AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**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.1b).
- 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 este 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) 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.



## ORDENANZAS

### h) 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.

### i) D.- Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo j). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

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

j1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

j2) No obstante, podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

j3) 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.

### k) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g) y h) 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 art.6.14 de las presentes ordenanzas.

## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTOSección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificaciónArt.5.3.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.
- f) Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas 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) 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).

## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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; art.5.6.2 NU PGOU) 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 3 x 3 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<sup>2</sup>, 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.

**Art.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, etc,..) que indica que la altura de cornisa del edificio debe ser idéntica a la del edificio protegido individualmente, situado en su entorno, y sobre el que se señala la misma letra mayúscula (A,B,C, etc,..). El número de plantas autorizado será el correspondiente al grafiado en dicho plano a continuación de la letra minúscula mencionada.



**ORDENANZAS**

**AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

**B. Edificios cuyas fachadas deben construirse con arreglo a Ordenanza gráfica o especial.**

Sobre estos edificios se grafia, en el Plano de *Régimen urbanístico*, un símbolo (cuadrado negro) que indica que la intervención se adecuará a las instrucciones gráficas y de uso que se recogen en el Anexo I 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*, o en su defecto según lo establecido en el apartado 2 de este artículo, con arreglo al cuadro siguiente:

<u>número de plantas</u>	<u>altura de cornisa en metros</u>
2.....	7
3.....	10
4.....	13
5.....	16
6.....	19
7.....	22
8.....	25
9.....	28



## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO2. 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 C según la siguiente fórmula:

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

Donde  $N_p$  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 entorno, 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 cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua no inferior al 30% ni superior al 40%, 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 PGOU, y salvo en aquellos casos suficientemente justificados en los que sea ineludible la emersión de cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores.

**ORDENANZAS**

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 PGOU, 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 PGOU, 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 art.5.46 de las NU del PGOU

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

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



## ORDENANZAS

**AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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 PGOU.

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.

En cualquier caso las construcciones en patio de manzana deberán separarse de las alineaciones de fachada posteriores de la edificación principal un mínimo de 4 m. de los cuales la altura del plano superior del forjado de techo de la planta baja deberá enrasarse 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, etc.).
- 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.

## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO7. Cuerpos y elementos salientes en el área CHP-131

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 cm.

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 cm.

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. 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 cm.



## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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. 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 cm.

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. 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 cm.

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% 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 cm.

11. En el área CHP-131 no se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni aún en las alineaciones de fachada retiradas de la alineación exterior y recayentes a vía pública. No obstante se admitirán los entrantes destinados a tendederos de las



## ORDENANZAS

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 (arts. 5.50 y 5.82 apartado 5) del Plan General.

12. Las determinaciones establecidas en este apartado C, 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 este área.

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

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

**Art.5.6.- Condiciones estéticas**

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

**ORDENANZAS****AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**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<sup>2</sup> 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.



## ORDENANZAS

**Art.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 PGOU 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 PGOU (arts. 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 mts.

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:

- a) Que se trate de aparatos con cabina de las dimensiones establecidas en la Normativa vigente, no admitiéndose plataformas elevadoras abiertas.
- b) 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.
- c) Que en la solicitud de licencia de ocupación del edificio se aporte la autorización del aparato por la Consellería de Industria u organismo competente en la materia.

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



**ORDENANZAS****AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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.



## ORDENANZAS

**CAPITULO SEGUNDO: AREA DE CALIFICACION URBANISTICA CHP-132**  
**Eixample Universitat-Sant Francesc.****Sección Primera: Ambito y usos****Art.5.8.- Ambito**

El Area CHP-132 *Eixample Universitat-Sant Francesc* se extiende al ámbito expresamente grafiado con este titulo en el plano de *Ambitos de calificación urbanística*.

**Art.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 SEPTIMO: *Concepto y clasificación de los usos* de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

2. El uso global o dominante de este Area 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).



## ORDENANZAS

## 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 este área.

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

## a) Alm.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.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% 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.

**ORDENANZAS****AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**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 este 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) Tof.2.- Locales de oficina.**

Solo 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.

**h) 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.

**ORDENANZAS****AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**i) D.- Dotacionales.**

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo j). Se admiten Asimismo en edificio de uso exclusivo.

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

j1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

j2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

j3) 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.

k) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g) y h) 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 art.6.14 de las presentes ordenanzas.

**Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación****Art.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 8 x 10 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.



## ORDENANZAS

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 encuentre 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 encuentre 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*.

### **Art.5.11.- 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, etc,..) que indica que la altura de cornisa del edificio debe ser idéntica a la del edificio protegido individualmente, situado en su entorno, y sobre el que se señala la misma letra



**ORDENANZAS**

**AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

mayúscula (A,B,C, etc,..). El número de plantas autorizado será el correspondiente al grafiado en dicho plano a continuación de la letra minúscula mencionada.

**B. Edificios cuyas fachadas deben construirse con arreglo a Ordenanza gráfica.**

Sobre estos edificios se grafía, en el Plano de *Régimen urbanístico*, un símbolo (cuadrado negro) que indica que, la intervención se adecuará a las instrucciones gráficas que se recogen en el Anexo I 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:

<u>número de plantas</u>	<u>altura de cornisa en metros</u>
2 .....	7,70
3 .....	10,60
4 .....	13,50
5 .....	16,40
6 .....	19,30
7 .....	22,20
8 .....	25,10
9 .....	28,00



## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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 PGOU.

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:

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

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 este 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.



## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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

- a) No se autoriza la construcción de áticos
- b) Se admitirán cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1a de las NU del PGOU. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de cornisa 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% ni superior al 40%, 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 PGOU, 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 PGOU, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván.
- d) 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 PGOU, 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.

## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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 PGOU.

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.



## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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, etc.).
- 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-132

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.

**ORDENANZAS**

**AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos 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.
- Cornisas (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 cornisas con la longitud de vuelo indicada.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

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:

- 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 cm.

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.

**ORDENANZAS****AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

- 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 cm.

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% 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 cm.

13. En el área CHP-132 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 tendedores 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.

## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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 (arts. 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.

#### **Art.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.



## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**Art.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<sup>2</sup> 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.



**ORDENANZAS**

**Art.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.





## ORDENANZAS

**CAPITULO TERCERO: AREA DE CALIFICACION URBANISTICA CHP-133**  
**Reforma Interior Universitat-San Francesc/ Avda. de l'Oest****Sección Primera: Ambito y usos****Art.5.15.- Ambito**

El Area CHP-133 *Reforma Interior Universitat-San Francesc/ Avda. de l'Oest* se extiende al ámbito expresamente grafiado con este título en el plano de *Ambitos de calificación urbanística*.

**Art.5.16.- Usos**

Será de aplicación el mismo régimen de usos que se establece para el área CHP-132 *Eixample Universitat-Sant Francesc*.

**Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación****Art.5.17.- Condiciones de la parcela**

Se estará a lo dispuesto para el área CHP-132 *Eixample Universitat-Sant Francesc*.

**Art.5.18.- Condiciones de volumen y forma de los edificios**

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano de *Régimen Urbanístico*, 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).



**ORDENANZAS**

**AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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

<u>número de plantas</u>	<u>altura de cornisa en metros</u>
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 PGOU.

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:

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

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.



## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO4. 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 este 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 de cornisa 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 PGOU, 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 PGOU.

c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General de Valencia.



## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**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. En cualquier caso las construcciones en patio de manzana deberán separarse de las alineaciones de fachada posteriores de la edificación principal un mínimo de 4 m. de los cuales la altura del plano superior del forjado de techo de la planta baja deberá enrasarse 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, etc.).
- 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-133**

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:

- 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 cm.

## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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.
- 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 cm.

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

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:

- 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 cm.

**ORDENANZAS****AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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

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% 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 este Area CHP-133 podrán superar los 5 metros de anchura a los que se refiere el art.5.49.1d de las NU del PGOU.

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

14. En el área CHP-133 no se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni aún en las alineaciones de fachada retiradas de la alineación exterior y recayentes a vía pública. No obstante se admitirán los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede



ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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 (arts. 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.

Art.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.

Art.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.

**ORDENANZAS****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<sup>2</sup> 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.

**Art.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.



## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**CAPITULO CUARTO: AREA DE CALIFICACION URBANISTICA CHP-134 Edificis d'us terciari.****Sección Primera: Ambito y Usos.****Art.5.22.- Ambito**

El área CHP-134, Edificis d'ús terciari constituye un ámbito discontinuo expresamente grafiado con este título en el plano Ambitos de Calificación Urbanística.

Se refiere a aquellos edificios cuyo uso actual es el de instalaciones terciarias en la categoría comercial, recreativo, oficinas o aparcamientos ubicadas en inmuebles construídos expresamente para ello (como son los grandes almacenes, salas multicines, edificios de oficinas y despachos y los edificios de estacionamiento de vehículos en altura). También, aquellos, protegidos o no por el presente Plan, que aún no siendo su origen el descrito, (generalmente tipologías residenciales) han sufrido remodelaciones y transformaciones profundas para su adaptación a usos terciarios generalmente en la categoría de oficinas (Tof.) y cuya reconversión a sus tipologías de origen se considera irreversible o escasamente viable.

Queda bien entendido que este Capítulo de la Ordenanza se aplica exclusivamente a los edificios que quedan expresamente recogidos con la calificación antedicha.

**Art.5.23.- Usos**

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

2. El uso global o dominante de este Area es el Terciario en edificio exclusivo.

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales Tco.2.

- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

- 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 exclusivo terciario asignado a este área.

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

## a) Alm.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).

**ORDENANZAS****AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**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. (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% 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) Rpf y Rcm.- Uso Residencial Plurifamiliar y/o comunitario.**

Se podrán admitir estos usos, entendiéndose que es de aplicación lo señalado en el capítulo Quinto para el área de calificación urbanística CHP-135.

**e) Tco.1.- Uso Comercial.**

Se admite en edificio exclusivo. 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 y por debajo de las destinadas a oficinas y hoteles.

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

Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos.

**g) Tof.2.- Locales de oficina.**

Se admiten en edificio exclusivo. 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 por encima de las destinadas a usos comerciales y/o recreativos.

**ORDENANZAS****AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**h) Tre.- Actividades recreativas.**

Se admiten en edificio de uso exclusivo. También 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.

**i) D.- Dotacionales.**

Se admiten en edificio exclusivo. Se se ubican en edificio mixto los locales dotacionales se ubicarán por encima de los comerciales y de oficinas y por debajo de los destinados a hoteles.

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

**Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación****Art. 5.24.- Condiciones de la parcela y de la edificación.**

Las determinaciones referentes a Condiciones de la parcela, Condiciones de volumen y forma de los edificios, Condiciones funciones de la edificación y Condiciones estéticas se atenderán a lo dispuesto en sus homólogas, para cada área de calificación urbanística CHP-131, CHP-132 ó CHP-133, en que se insertan los edificios por su ubicación.

**Art.5.25.- 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, que podrán ser atenuadas, de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 5.7, cuando se trate de edificios protegidos.

**CAPITULO QUINTO: AREA DE CALIFICACION URBANISTICA CHP-135 Edificis d'ús mixt: terciari-residencial****Sección Primera: Ambito y usos****Art. 5.26.- Ambito**

El área CHP-135 Edificis d'ús mixt terciari-residencial constituye un ámbito discontinuo expresamente grafiado con este título en el plano de Ambitos de Calificación Urbanística.

Se refiere a aquellos edificios, protegidos o no por el presente Plan, de origen residencial y cuyo grado de terciarización (debida a la progresiva sustitución de las viviendas originales por oficinas y despachos, fundamentalmente, aparte de los locales comerciales) es superior al que supone la ocupación de las plantas de semisótano, baja y primera por estos usos. En consecuencia la ordenanza se dirige a evitar la sustitución global del uso residencial en dichos inmuebles manteniendo un cierto nivel de equilibrio entre ambos (residencial y terciario).

Queda bien entendido que este capítulo de la Ordenanza se aplica exclusivamente a los edificios que quedan expresamente recogidos con la calificación antedicha.

**Art.5.27.- Usos**

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

2. El uso de este Area es el mixto Residencial-Terciario. Se cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida (m<sup>2</sup> de techo), excluidos sótanos del edificio.

El porcentaje expresado deberá justificarse documentalmente.

## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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 asignado a este área.

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

a) Alm.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).

## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**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.1a).
- Bajo espacios libres privados. (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% 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.

**d) Rcm.- Uso Residencial Comunitario.**

Se admite 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 a fomentar en este 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.

## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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

Tan sólo se admiten en los edificios de uso mixto existentes hasta la aprobación del presente Plan, con la limitación establecida para este área de calificación urbanística CHP-135. 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.

No se admiten edificio exclusivo. Podrán ubicarse en plantas semisótano, baja y superiores, con la limitación establecida para este área de calificación urbanística CHP-135.

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 estos edificios, 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.

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

**Art.5.28.- Condiciones de la parcela**

Las determinaciones referentes a condiciones de la parcela, condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones funcionales de la edificación y condiciones estéticas se atenderán a lo dispuesto para sus homólogas en cada área de calificación urbanística CHP-131, CHP-132 ó CHP-133 en que se insertan los edificios por su ubicación.



## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANTEAMIENTO**Art.5.29.-**

Las determinaciones anteriores expuestas en el art. 5.28 serán de aplicación para los casos de reforma o rehabilitación parcial de los inmuebles, quedando bien entendido que en caso de reforma o rehabilitación integral o sustitución del edificio (caso de los no protegidos), el régimen de usos permitido será el dominante residencial (Rpf), adscribiéndose el inmueble, a los efectos del art. 5.28, al área de calificación urbanística en que se inserte el edificio. (CHP-131, CHP-132 ó CHP-133).

**Art.5.30.- 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, que podrán ser atenuadas de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 5.7, cuando se trate de edificios protegidos.

## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**CAPITULO SEXTO: AREA DE CALIFICACION URBANISTICA CHP-136. Hotels, Hosterias, Pensions i Apartaments en règim d'explotació hotelera.****Sección Primera: Ambito y usos****Art.5.31.- Ambito**

El Area CHP-136, Hotels, Hosterias, Pensions i Apartaments en règim d'explotació hotelera constituye un ámbito discontinuo, expresamente grafiado en el plano Ambitos de Calificación Urbanística que recoge aquellas instalaciones hoteleras existentes o de nueva propuesta ubicadas en edificios protegidos o no, recogidas por el presente Plan durante su tramitación.

**Art.5.32.- Usos**

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

2. El uso dominante del area es el de hoteles, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera y residencias colectivas.

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

**ORDENANZAS****AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**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 asignado a este área.

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

**a) 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 uso hotelero.

**b) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.**

Se admite en edificio 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 bja). Si se ubica en edificio 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.

**c) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.**

Sólo podrán ubicarse en planta baja y planta semisótano 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.

**ORDENANZAS****AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

d) 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.

e) Tof.2.- Locales de oficina.

Se admiten en edificio exclusivo. 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 residenciales y hoteleros y por encima de las destinadas a usos comerciales y/o recreativos.

f) D.- Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo f). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

g) En edificios mixtos con uso hotelero se cumplirán las siguientes condiciones:

g1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales de uso terciario no destinados al uso hotelero no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

g2) En cualquier caso los locales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales destinados a uso hotelero, con las precisiones establecidas anteriormente.

**ORDENANZAS****AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación****Art.5.33.- Las condiciones de la parcela**

Las determinaciones referentes a condiciones de la parcela, condiciones de volúmen y forma de los edificios, condiciones funcionales de la edificación y condiciones estéticas se atenderán a lo dispuesto para sus homólogos del área de calificación urbanística CHP-131, CHP-132 ó CHP-133 en que se insertan los edificios por su ubicación.

**Art.5.34.- 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.

## ORDENANZAS

**CAPITULO SEPTIMO: LOS SISTEMAS GENERALES****Art.5.35.**

El Plan del Barrio Universitat-Sant Francesc recoge los Sistemas Generales señalados por el Plan General de Valencia, de acuerdo con la siguiente clasificación:

GEC. Edificio de la antigua Universidad. Estudi General, en C/ Nave  
2. El uso dominante asignado es el Educativo-Cultural (Ded) Universitario tal y como se define en el art. 7.8.3. a) de las Normas Urbanísticas del PGOU.

GSP-2. Se recogen con esta categoría los siguientes:

- Museo Nacional de Cerámica Gonzalez Martí, emplazado en el Palacio del Marqués de Dos Aguas.
- Plaza de Toros e instalaciones anexas. C/ Xátiva, 28.
- Teatro Principal. C/ Barcas, 15.

El uso dominante asignado es el Dotacional Socio-Cultural (Dsc) tal y como se define en el art. 7.8.3. c) de las Normas Urbanísticas del PGOU.

GSP-4. Se recogen con esta categoría los siguientes:

- Edificio del viejo Ayuntamiento ubicado en la antigua Casa de la Enseñanza. Plaza del Ayuntamiento, 1.
- Palacio de Justicia o Audiencia, ubicado en el edificio de la antigua Aduana. C/ Palacio de Justicia, 1.

El uso dominante asignado por el Plan es el Dotacional Administrativo-Institucional (Dad) tal y como se define en el art. 7.8.3 f) de las Normas Urbanísticas del PGOU.

GIS-5. Se recogen con esta categoría los siguientes:

- Edificio de Correos y Telégrafos. Plaza del Ayuntamiento, 24.
- Edificio de la Compañía Telefónica. Plaza del Ayuntamiento, 25.

El uso dominante asignado a estos edificios es el de Servicios Centrales de Comunicaciones (Dcm) o Telecomunicaciones (Din 5), tal y como se define en el art. 7.8.1 y 7.8.4 e) de las Normas Urbanísticas del PGOU.



**ORDENANZAS**

**AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

A los edificios enunciados, con excepción del Ayuntamiento y el inmueble de la Compañía Telefónica, el presente Plan Especial les asigna el Nivel de Protección 1, mientras a los dos restantes el Plan les asigna el Nivel de Protección 2. En consecuencia, cualquier tipo de intervención sobre los mismos está sujeta a las determinaciones que para los niveles de protección descritos se señalan en este Plan.

**CAPITULO OCTAVO: LOS SISTEMAS LOCALES****Sección Primera: Los Sistemas Locales de Espacios libres****Art.5.36.- Usos**

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

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

**Art.5.37.- 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) Parterre de la Plaza de Alfonso el Magnánimo.
- b) Jardín de la Audiencia.
- c) Jardín anexo a la Iglesia de San Agustín.
- d) Jardín de la Plaza de los Pinazo.



**ORDENANZAS****AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**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 Ayuntamiento
- b) Plaza del Colegio del Patriarca
- c) Plaza de Rodrigo Botet
- d) Plaza del Picadero de Dos Aguas
- e) Plaza Rinconada de F. García Sanchiz
- f) Plaza en la confluencia de las calles Miñana y Redención
- g) Plaza de Margarita Valldaura

Tanto para estos espacios (jardines o plazas arboladas) como para algunos elementos emblemáticos de la red viaria este Plan Especial contempla una serie de intervenciones encaminadas a su readecuación, complementada o extendida en algún caso a sus áreas de influencia próximas. Para ello se delimitan expresamente Areas de Diseño Urbano (A.D.U.), recogidas en la Memoria Justificativa, donde se señalan los objetivos para dichos espacios y las características que debe reunir su urbanización o reurbanización.

Estas A.D.U. son las siguientes:

- ADU 1.: Plaza del Ayuntamiento.
- ADU 2: Barrio de Pescadores.
- ADU 3: Plaza de San Agustín.
- ADU 4: Plaza de Rodrigo Botet y entorno.
- ADU 5: Plaza del Colegio del Patriarca.
- ADU 6: Plaza de Alfonso el Magnánimo.
- ADU 7: Rinconada de F. García Sanchiz y C/ Abadía de San Martín.
- ADU 8: Area Peatonal de la Audiencia.
- ADU 9: Plaza de los Pinazo.
- ADU 10: Calle de la Paz.
- ADU 11: Calle Poeta Querol.
- ADU 12: C/ San Vicente (tramo Plaza de San Agustín- Plaza del Ayuntamiento).

## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**Art.5.38.- Condiciones específicas para el A.D.U. de la Plaza del Ayuntamiento**

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 y plantación de arbolado sobre rasante. El acceso a las rampas y los accesos peatonales podrán ubicarse en el jardín siempre que se adecúe su solución arquitectónica a las características del entorno.

**Art.5.39.- 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****Art.5.40.- Usos**

1. El uso global o dominante asignado es el *Dotacional Educativo* (Ded) tal y como se define en el art.7.8.3 de las NU del PGOU:

*"Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, BUP, EGB, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc..)"*.

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 (art.6.73 NU PGOU en relación con el art.6.69 apartados 2d y 3 de dichas Normas).



## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**Art.5.41.- Equipamiento Escolar**

El Plan señala las siguientes dotaciones escolares:

- a) Instituto. Luis Vives, Centro de BUP, de destino público en C/ San Pablo, núm. 3.
- b) Centro Educativo de BUP Cisneros, de dominio privado en C/ Cardona núm. 2, esquina Plaza de Margarita Valldaura.

**Art.5.42.- Condiciones específicas****1. Instituto Luis Vives, antiguo Colegio San Pablo.**

Se ubica en un edificio iniciado a partir del siglo XVI al que este Plan Especial le asigna el Nivel 2 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 Xátiva y Arzobispo Mayoral queda señalado como área de esparcimiento vinculada al uso dominante *Dotacional Educativo* asignado al conjunto. Este patio, al igual que el resto de espacios libres de la parcela no podrá ser edificado (en virtud de lo dispuesto en el art.6.76.3d NU PGOU) pero sí que podrá ser destinado en su totalidad a instalaciones deportivas al aire libre.

El uso dominante asignado por el Plan es el Dotacional Educativo Cultural (Ded) tal y como se define en el art. 7.8.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

**2. Centro Educativo de BUP Cisneros, Casa Natalicia de Juan Luis Vives.**

Se ubica en un edificio original del siglo XV al que el Plan Especial asigna el Nivel 2 de Protección. En consecuencia cualquier tipo de intervención sobre el mismo está sujeta a las determinaciones que para este nivel de protección se establecen en este Plan.

## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

El uso dominante asignado por el Plan es el de Dotacional Educativo Cultural (Ded) si bien su interés histórico y tipológico hacen recomendables una mayor flexibilidad de uso para el edificio, por lo que se establece una compatibilidad genérica de uso dotacional (Servicio Público en las categorías SP-2 y SP-4 tal y como se definen en las Normas Urbanísticas del PGOU.

**Sección Tercera: Los Sistemas Locales de Servicio Público****Art.5.43.- 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 punto grueso 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.

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".*



ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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, etc.. 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, etc., 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".*

## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

## 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 (art.6.73 NU PGOU en relación con el art.6.69 apartados 2e y 3 de dichas Normas).

**Art.5.44.- Condiciones generales**

1. En aquellos Servicios Públicos que se ubican en edificios con algún 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 para los Servicios Públicos se establecen en los artículos siguientes.

**Art.5.45.- Condiciones específicas para los Servicios Públicos de destino público**

Preámbulo: El PGOU de Valencia no recoge específicamente, como lo hizo en la fase de Avance, una serie de instalaciones o elementos dotacionales existentes ubicados genéricamente en el ámbito CHP-1 y concretamente en el Barrio Universitat-Sant Francesc, cuyo carácter no puede entenderse como local, por trascender no sólo al ámbito del barrio y de la propia Ciutat Vella, sino que adquieren una dimensión de servicio metropolitano, como sucede con algunos de ellos. Por tanto se recogen en este Capítulo no sin dejar constancia del relieve e importancia que dichas instalaciones adquieren para el conjunto de la ciudad. Estas instalaciones a las que el presente Plan asigna la calificación de Servicio Público (SP) de uso y dominio público son:

1. Centro Rialto. (Antiguo Cine Rialto), situado en la Plaza del Ayuntamiento, num. 17. El uso dominante asignado por el Plan es el Dotacional Socio-Cultural (Dsc) tal y como se define en el art. 7.8 3.c de las Normas Urbanísticas del PGOU.

## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

2. Edificio del INSS, situado en la Avda. del Marqués de Sotelo, 10.
3. Banco de España, situado en la calle Barcas, 6.
4. Palacio Boil d'Arenós, futura sede de la Bolsa, en C/ Libreros, 2 y 4.
5. Consellería d'Industria y Turisme, situado en C/ Colón, 32.

El edificio se encuentra en curso de rehabilitación. El Plan señala una ordenanza especial que asume las determinaciones del proyecto de intervención contemplando su sobreelevación.

6. Edificio de la Cámara de la Propiedad Urbana, situado en C/ Colón, 80.
7. Edificio de la Oficina de Defensa del Consumidor, situado en el Parterre Central de la Plaza de Alfonso el Magnánimo.

Para estos edificios (2, 3, 4, 5, 6 y 7) el uso dominante asignado es el Dotacional Administrativo-Institucional (Dad) tal y como se define en el art. 7.8. 3 f de las Normas Urbanísticas del PGOU.

A los edificios enunciados, con excepción del Palacio Boil d'Arenós, el presente Plan Especial les asigna el Nivel de Protección 2, mientras al primero se le asigna el Nivel de Protección 1. En consecuencia, cualquier tipo de intervención sobre los mismos está sujeta a las determinaciones que para los niveles descritos se señalan en este Plan.

**Art.5.46.- Servicios públicos de destino privado**

1. Los sistemas locales, que el Plan Especial recoge como de destino privado, se grafían mediante un punto grueso 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.



## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**Art.5.47. Condiciones específicas para los Servicios Públicos de destino privado**

1. Iglesia de San Martín, en c/ San Vicente Mártir, 11.

- Edificio con Nivel 1 de protección. Uso Dotacional Religioso. Usos compatibles, resto usos dotacionales, excepto SP-5.

2. Iglesia de San Juan de la Cruz, en c/ Poeta Querol 6.

- Edificio con Nivel 1 de protección. Uso Dotacional Religioso. Usos compatibles, resto usos dotacionales, excepto SP-5.

3. Iglesia del Patriarca, en c/ Nave, 1.

- Edificio con Nivel 1 de protección. Uso Dotacional Religioso. Usos compatibles, resto usos dotacionales, excepto SP-5.

4. Iglesia de San Agustín, en Plaza de San Agustín y c/ Guillén de Castro, 2.

- Edificio con Nivel 1 de protección. Uso dotacional Religioso. Usos compatibles, resto usos dotacionales, excepto SP-5.

5. Iglesia de San Andrés, en c/ Colón, 8.

- Edificio no protegido. Uso dotacional Religioso. Usos compatibles, resto usos dotacionales, excepto SP-5.

6. Ateneo Mercantil, en Plaza del Ayuntamiento, 18.

- Edificio con Nivel 2 de protección. Uso Dotacional Socio-Cultural..

7. Colegio del Patriarca, en c/ Nave, 1.

- Edificio protegido con Nivel 1. Uso Residencial Comunitario y Dotacional Socio-Cultural.

8. Sede de la Sociedad Valenciana de Agricultura, en c/ Comedias, 12.

- Edificio protegido con Nivel 2. Uso Dotacional Socio-cultural.



**ORDENANZAS**

**AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

9. Colegio Notarial, en c/ Pascual y Genís, 21.

- Edificio protegido con Nivel 2. Uso Dotacional Administrativo.

**TITULO SEXTO: DE LAS NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL****CAPITULO PRIMERO: DEFINICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES****Art.6.1.- Concepto y clasificación del Patrimonio Cultural**

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

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

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

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

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

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

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

1. Como principio general para la protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico, se procede a la catalogación individualizada de aquellos edificios y elementos de interés, así como a la conservación estructural de las tramas urbanas en que éstos se inscriben. Dicha conservación arquitectónica y urbanística no obsta para que se den las necesarias obras de rehabilitación, modernización o reedificación en las condiciones señaladas en las presentes ordenanzas (arts. 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. (art. 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, resulten imprescindibles o convenientes para su máxima garantía de estabilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad, y la conservación o recuperación de sus características arquitectónicas o ambientales. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado comportará la obligación de su reconstrucción integral.

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

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

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

5. Lo dispuesto en las presentes Ordenanzas se entiende sin perjuicio de las competencias que en orden a la conservación y tutela del Patrimonio Histórico-Artístico ostente la Dirección General del Patrimonio de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, de la Generalitat Valenciana.

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

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

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

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

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

7. Por *añadido* se entiende todo elemento que, construido en fecha posterior 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.

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

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

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

1. Este Plan Especial contiene, entre sus determinaciones, un Catálogo del Patrimonio Arquitectónico protegido en el que se determinan los elementos 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.

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

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

2. Se establecen 3 niveles de protección:

- a) Nivel 1 o nivel de protección monumental.

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

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



b) Nivel 2 o nivel de protección estructural.

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

c) Nivel 3 o nivel de protección arquitectónica.

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

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

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

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

1. El conjunto de inmuebles, espacios o elementos 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 Universitat-Sant Francesc* que en desarrollo de este Plan pudiera formularse. Hasta tanto se redacte y apruebe dicha Ordenanza que tendrá rango y carácter de Norma Complementaria, regirán plenamente las determinaciones señaladas en estas Ordenanzas para dichas Areas.

En el período 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 Universitat-Sant Francesc* 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 PGOU que establecen:

*Art.3.69.3:*

*"No serán de aplicación aquellas condiciones generales de la edificación reguladas en el Título quinto (de las NU del PGOU) que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios protegidos, salvo en los casos de sustitución previstos dentro del régimen de protección ambiental".*

*Art.5.65.1:*

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

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 este 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 de Universitat-Sant Francesc*", 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 (arts. 5.74 y 5.78 NU PGOU), a tenor de lo dispuesto en el art.3.69.3 NU PGOU 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 art. 3.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General respecto a la inexigibilidad del deber de reparcelar, asimilándose la *Reconstrucción*, en los términos ya previstos en este Plan (reconstrucción literal 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 art. 3.10, párrafo segundo, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

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

**Sección Segunda: Clasificación de las intervenciones**

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

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

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

- a) mantenimiento
- b) consolidación

2º.- Restauración:

- a) arqueológica
- b) con recuperación

3º.- Rehabilitación:

- a) modernización
- b) reforma.

4º.- Reconstrucción.

5º.- Obras de nueva planta o reedificación de nueva planta.

6º.- Obras de sobreelevación en edificios protegidos.

2. La jerarquía enunciada en el punto anterior establece una clasificación de las intervenciones posibles, referidas a la totalidad de un edificio o construcción, que en los artículos siguientes se definen pormenorizadamente. Estas definiciones mantienen, en aras de la claridad de la clasificación, un cierto carácter de mutua exclusión, porque pretenden acotar intervalos en una progresión que, arrancando de una acción estrictamente conservadora de la configuración actual, termina en la total sustitución del edificio.

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

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

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

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

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

1. Obras cuya finalidad es mantener y/o consolidar un edificio o construcción en el correcto estado físico de sus elementos constructivos, funcionamiento de sus instalaciones y en general de su seguridad, salubridad y ornato, sin pretender alterar su configuración exterior e interior.

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

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

b) **Consolidación**, son en general las tendentes a la reparación de daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los efectos y subsanando las causas.

Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, y la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características puedan ser fijadas indiscutiblemente a partir del propio edificio por repetición de elementos (balcones, remates ornamentales, etc.), por reposición en continuidad (cornisas, impostas, balaustradas, etc.), o por otros motivos.

Incluso pueden comprender sustituciones locales necesarias (tales como entramados, cuchillos, forjados, jácenos, pilares, arcos, dinteles, bóvedas, antepechos, cornisas, etc.), con el grado de mimetización o diferenciación que se les imponga.

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

#### **B. Restauración**

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

2. Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

a) **Restauración arqueológica:** que comprende el repristino de elementos ocultos o alterados y la supresión de elementos impropios de carácter adjetivo, tal como se definen en estas Ordenanzas, sin perjuicio de realizar, en casos de estricta necesidad, las supraestructuras necesarias para garantizar la máxima conservación del edificio o construcción, haciendo reconocibles tales obras, así como adecuándolas estéticamente al conjunto del edificio o construcción.

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

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

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

En los casos de reposición conviene puntualizar que la restauración, en su caso, repone basándose en hipótesis, o descubre elementos ocultos de interés reprimándolos, 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, etc.) y la modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación (tales como apertura de nuevos huecos, construcción de nuevos núcleos de escaleras o patios, etc.), con las condiciones que más adelante se especifican, incluso sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.

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

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

En cualquier caso se deberán mantener visibles e inalterables los elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental (tales como restos de construcciones precedentes con valor arquitectónico, elementos estructurales de valor plástico, ornamentaciones, carpinterías, cerrajerías, mobiliario adosado y revestimientos de interés, etc.) conservando su sintaxis lógica con el conjunto del edificio, reduciéndose a los casos imprescindibles su traslado del emplazamiento original, optándose por esta solución antes que por su ocultación o destrucción.

En la implantación de nuevas instalaciones mayores se cuidará especialmente la no alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o apertura de huecos (como es el caso de los casetones de ascensor o las tomas de aire para los sistemas de climatización, etc.). Idénticos objetivos se seguirán en los casos de modernización por sustitución de instalaciones mayores cuando éstas tengan su origen en intervenciones posteriores a la construcción del edificio, y hayan supuesto la incorporación de elementos impropios de carácter adjetivo.

La sustitución de cubiertas incluso con cambio de materiales podrá autorizarse siempre que no trascienda a fachada o alero, o emplee materiales de cubrición claramente perturbadores de su entorno (tales como telas de aluminio, telas asfálticas sin tratamiento superficial de color, fibrocemento sin colorear, chapa metálica sin esmaltar, pizarras o sus imitaciones, etc.).

En todo caso se mantendrán las características generales de la cubierta precedente, en cuanto a volumetría y tipo (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. Para los edificios señalados en el Plano de *Régimen Urbanístico* con la denominación "Edificio con Ordenanza Especial", y con el fin de precisar las determinaciones urbanísticas en parcelas de especial complejidad o singularidad

se establece una Ordenanza Especial que tiene por objeto pormenorizar, para dichas parcelas o edificios, los parámetros urbanísticos que les son de aplicación con mayor detalle y precisión. Ello se instrumenta mediante la formulación de fichas específicas que figuran como Anexo I a las presentes Ordenanzas.

3. No obstante lo expuesto en los puntos anteriores, 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.

#### F. Obras de sobreelevación

Son aquellas que se recogen en la Ordenación Especial de Sobreelevación que afecta a:

1. Edificios protegidos y señalados en el plano Régimen Urbanístico con la denominación "Edificio con Ordenanza Especial".

a) En estos edificios se admitirá la sobreelevación de la edificación existente y la sustitución edilicia parcial, tal y como se define en las presentes Ordenanzas, conservándose los cuerpos, partes o elementos especialmente protegidos por el Catálogo.

b) Sobre los cuerpos, partes o elementos que se preservan de la demolición, se efectuarán las obras necesarias de conservación y en su caso de restauración y rehabilitación, tal y como se definen en las presentes Ordenanzas.

c) En todo caso el procedimiento de tramitación de los proyectos de obras será el de las obras de intervención en edificios catalogados definido en estas Ordenanzas, complementado con la misma información sobre la edificación colindante que se precisa para las obras de nueva planta.

d) La altura máxima y mínima de la edificación resultante de la sobreelevación será la que se señala para cada parcela en el plano de Régimen Urbanístico, complementado, en su caso, por la ficha individualizada.

En los casos en que la altura máxima de sobreelevación se señala por referencia a la de un edificio protegido, la altura máxima se entenderá referida elemento a elemento con su correspondiente homónimo del edificio catalogado (cornisa, remate, antepecho, frontispicio,...). En ningún caso se considerarán





como referencia aquellos elementos impropios que pudiesen existir en el edificio catalogado.

e) En aquellas parcelas que tengan señalada una profundidad edificable el cuerpo sobreelevado no podrá rebasar dicha profundidad.

En el caso de fachadas traseras de interés, recayentes a patios interiores y que rebasen la profundidad edificable, podrán mantenerse, conservándose y definiendo el volúmen edificable hasta su altura actual. En cambio en el caso de demolerse, por no estar específicamente protegidas, la nueva fachada interior tendrá que ajustarse a la profundidad edificable señalada en este Plan.

f) En los casos en que las parcelas objeto de esta ordenanza particular ocupen una esquina o chaflán, su sobreelevación deberá contemplar, especialmente, los problemas de composición volumétrica y paisaje urbano.

En este sentido, las medianeras que quedasen vistas deberán resolverse en un único plano y con tratamiento material igual o similar al de fachada, no permitiéndose que sobre ellas den patios abiertos. En estos casos cuando la altura máxima señalada para cada fachada sea distinta, la transición entre ellas se resolverá en un único plano vertical perpendicular a línea de fachada.

Las intervenciones perseguirán adecuarse a la composición de fachada del edificio que sobreelevan, siendo determinante para ello la existencia de cuerpos o vectores compositivos, ejes, ritmo de vanos, crujiás...

g) Las fachadas del cuerpo de sobreelevación que sobreeleven edificios protegidos, deberán retranquearse un mínimo de 0,80 metros y un máximo de 1,60 metros, dependiendo de las especiales circunstancias de cada caso. En los casos en que, a juicio de la Corporación Municipal, y por las peculiaridades de la fachada protegida a sobreelevar, por remate o composición, no sea posible resolver la sobreelevación retranqueada, podrá resolverse en un plano coincidente.

h) La composición de la fachada del cuerpo sobreelevado no deberá entrar en contradicción con los caracteres propios de la traza de la fachada original protegida, en cuanto a:

- Proporción de huecos y ritmo de vanos y macizos.
- Criterios de elementos volados.
- Referencia de altura a cornisa y otros remates de los edificios colindantes.
- Tratamiento de los materiales, en cuanto a calidad, colores y acabados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

**Art.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.

**Art.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<sup>2</sup>, 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.

**Art.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-131. Se exceptúan aquellos destinados a usos dotacionales y aquellos terciarios que expresamente se recogen en el plano denominado *Ámbitos de Calificación Urbanística* con tal calificación. 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.

**Art.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 consustanciales a las mismas tales como la disposición de los forjados, cubierta, huecos de fachada, cajas de escalera y zaguanes de acceso.

**Art.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

## ORDENANZAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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.

**Art.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, etc. (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, etc.).

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 Area 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.

**Art.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 PEPRI del Barrio de Universitat-Sant Francesc, 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:

1ª.- 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, etc.) y vegetales (especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbusto, setos, etc.), a escala 1:100 o 1:50.
- e) Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, ventanas, barandillas, escaleras, alféizares, etc., a escalas 1:50 a 1:20.
- f) Estudio de volúmenes y cuerpos del edificio y sus relaciones morfológicas o compositivas; a escala 1:200 a 1:100.
- h) Planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores.

2ª 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.

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

2. A los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto básico o del proyecto de obra propuesto se acompañarán las fotografías y fotomontajes, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano, de conformidad con los artículos 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.



**CAPITULO TERCERO: CONSERVACION DEL MEDIO AMBIENTE URBANO****Art.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.

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

5. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforo), de postes de paradas del transporte público y otras análogas en la vía pública; salvo en relojes exentos especiales diseñados para la información pública o en las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, quioscos de periódicos y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto. 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 considerara *fuera de ordenación*, y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto de derecho a indemnización; excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en el

edificio con publicidad *fuera de ordenación*, en la propiedad del solicitante, se exigirá su corrección o supresión simultánea.

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

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

#### **Art.6.21.- 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 arts. 58.1-1ª 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, etc., 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.

#### **Art.6.22.- Desarrollo del planeamiento en Espacios Públicos**

El presente Plan contempla su desarrollo en aquellos Espacios Públicos de especial relevancia y significación ciudadana a través de la delimitación de ámbitos especiales denominados Areas de Diseño Urbano (A.D.U.), que figuran delimitados en el Plano de Régimen Urbanístico.

Su desarrollo tendrá lugar por medio de la redacción de Proyectos de Urbanización o de Mejora del Ambiente Urbano, y su finalidad será la de llevar a la práctica los objetivos definidos en la Memoria del presente Plan para cada uno de dichos Espacios Públicos.

#### **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 3,30 x 4,50 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.

#### **Art.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 2619/1966 de 20 de Octubre, se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de media o baja tensión, mediante convenio entre las compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultaneen las obras precisas de alcantarillado, agua, pavimentación o similares, que haya de emprender el Ayuntamiento con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas, por cuenta de las compañías respectivas, con avisos previos recíprocos para su oportuna programación.

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

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

4. Se procurará que en el diseño de parques, jardines y plazas públicas, se potencie la plantación de árboles de sombra y se reduzca al mínimo posible la plantación de elementos vegetales de fácil destrucción o costoso mantenimiento.

**Art.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 (art. 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 (LAU). 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% anual del capital invertido global, no pudiendo exceder dicha repercusión del 50% de

la renta anual mediante recibos mensuales complementarios de conformidad con los artículos 182.2 LS y 108 LAU.

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 (art. 110 y 114, causa 7ª LAU), sin perjuicio de las demás acciones sancionadoras previstas contra el propietario (art. 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:

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

**CAPITULO CUARTO: NORMAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA****Art.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 Universitat-Sant Francesc.

**Art.6.26.- Informe del SIAM**

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:

- a) 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.
- b) 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.

**Art.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.



**Art.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.

**Art.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 este. El incumplimiento de esta obligación entraña la consideración de apropiación indebida a efectos penales.

**Art.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.

**TITULO SEPTIMO: DEL CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS**

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

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

2. No obstante, en el ámbito del presente Plan Especial y para el área CHP-131, 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.1b y que tengan una superficie de venta no superior a 400 m<sup>2</sup> (art.7.5.a NU del PGOU).

## 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 de Universitat-Sant Francesc son:

- Palacio de Dos Aguas/Iglesia de San Juan de la Cruz/Palacio Boil d'Arenós/Colegio del Patriarca/Universidad.
- Instituto Luis Vives/Plaza de Toros.
- Archivo Municipal.
- Teatro Principal.
- Palacio de Justicia.
- Iglesia de San Martín.
- Palacio de los Condes de Penalba (Sede del Banco Urquijo).
- Iglesia de San Agustín.

Tal y como quedan grafiados en el el Plano nº 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 de Universitat-Sant Francesc* previstas en este Plan, las intervenciones de Reconstrucción podrán llevarse a cabo bajo las siguientes modalidades:

a) Reconstrucción de un edificio original existente.

a1) 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.

## ORDENANZAS

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 (a1, a2 y a3).

## 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. Esta disposición es aplicable a todos los edificios o solares cuya reconstrucción no esté regulada mediante una ficha urbanística específica del presente Plan.

**D.F. Segunda.-** El presente Plan proyecta una Unidad de Actuación que se grafia 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.

**D.F. Tercera.-** 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 Bolseria-Carrer Alt-Portal Nou*.

**D.F. Cuarta.-** 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. Quinta.-** 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:

- 1º.- Ordenanzas
- 2º.- Memoria Justificativa
- 3º.- Estudio Económico y Financiero
- 4º.- Plan de Etapas
- 5º.- Memoria Informativa



AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

DISPOSICION DEROGATORIA

Queda derogado, en el ámbito del presente Plan Especial, el *Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Valencia Barrio de Universitat-Sant Francesc* que fué aprobado definitivamente en sesión plenaria de 26 de abril de 1984 y en consecuencia sin efecto el régimen transitorio conforme a lo previsto en el art.6.7 y en la Disposición Transitoria Quinta de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Valencia, marzo de 1992  
EL EQUIPO REDACTOR,

*Antonio Fern*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 1 a 108 hojas debidamente numeradas y señaladas con el número Ordenanzas y forma parte del PEPRI Universitat Sant Francesc aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 20 Noviembre 1992  
Valencia a 30 NOV. 1992 de 1992

EL SECRETARIO GENERAL,  
P.D.

*[Handwritten signature]*