



AJUNTAMENT DE VALENCIA

arquitecta directora  
Inés Esteve Sebastiá

equipo técnico  
Casar - Montesinos - Camps  
Garrigues abogados

DOC-3 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN: NNUU

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

Octubre 2011

**DOC-3 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN:  
NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN. FICHA DE PLANEAMIENTO**

---

**NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN**

**PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

**NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN**

---

**TITULO PRELIMINAR**

**Capítulo Único: Generalidades**

**Art. 0.1.- Objeto.**

**Art. 0.2.- Ámbito de aplicación.**

**Art. 0.3. - Alcance.**

**Art. 0.4. - Definiciones.**

**Art. 0.5. - Clasificación y calificación del suelo.**

**Art. 0.6.- Obligatoriedad del Plan Especial.**

**Art. 0.7.- Documentación.**

**TITULO PRIMERO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

**Capítulo Único.- Instrumentos de desarrollo del presente PEP-EBIC 05**

**Art. 1.1.- Desarrollo mediante Estudios de Detalle.**

**Art. 1.2.- Ejecución del planeamiento.**

**TITULO SEGUNDO: "ÁREA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIC".**

**Capítulo Primero.- Condiciones Generales del Área de Calificación Urbanística Entorno de Protección del BIC**

**Art. 2.1.- Bienes incluidos.**

**Capítulo Segundo.- Régimen competencial**

**Art. 2.2.- Autorización patrimonial previa.**

**Capítulo Tercero.- Elementos y construcciones fuera de ordenación por su afección patrimonial.**

**Art. 2.3.- Regimen general.**

**Art. 2.4.- Régimen jurídico patrimonial de los elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos que el PEP EBIC 05 considera fuera de ordenación.**

**Art. 2.5.- Régimen jurídico patrimonial de las construcciones e instalaciones que no cumpliendo una función directamente relacionada con el destino o características del bien suponen deterioro visual o ambiental del ámbito protegido.**

**Capítulo Cuarto.- Garantía de edificación sustitutoria en los derribos.**

**NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN**

---

**Art. 2.6.- Obligación de edificación sustitutoria.**

**Capítulo Quinto.- Tipos de intervenciones y obras permitidas**

**Art. 2.7.- Definición intervenciones y obras**

**Capítulo Sexto.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias.**

**Art. 2.8.- Documentación para la solicitud de licencia de obras mayores.**

**Art. 2.9.- Documentación para la solicitud de licencia de obras de restauración o mantenimiento de fachadas.**

**Art. 2.10.- Documentación para la solicitud de licencia de obras menores.**

**Art. 2.11.-Obras ilegales.**

**Capítulo Séptimo.- Deber de Conservación.**

**Art. 2.12.- Deber de Conservación de Inmuebles**

**Capítulo Octavo.- Declaración de Ruina**

**Art. 2.13.- Ruina**

**TITULO TERCERO: CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.**

**Capítulo Primero.- Principios Generales**

**Art. 3.1. Elementos incluidos en el catálogo.**

**Art. 3.2. Documentación del catalogo.**

**Capítulo Segundo.- Régimen de protección de los bienes catalogados**

**Sección Primera.- Niveles de protección e Intervenciones permitidas**

**Art. 3.3.- Nivel de protección. Definición y tipos**

**Art. 3.4.- Intervenciones y obras permitidas en cada nivel de protección**

**Art. 3.5.- Prohibición de derribo.**

**Art. 3.6.- Obligación de reconstruir en edificios catalogados individualmente**

**Art. 3.7.- Conservación de los parámetros de la edificación protegida**

**Art. 3.8.- Agregación de edificios protegidos en obras de rehabilitación**

**Sección Segunda.- Condiciones pomenorizadas para intervención en edificios catalogados**

**Art. 3.9.- De las condiciones generales de la edificación.**

**Art. 3.10.- Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales: edificios catalogados**

**NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN**

---

**Capítulo Tercero.- Regulación Bienes Inmuebles pertenecientes al Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano**

**Sección Primera.- Normas de los Bienes de Interés Cultural**

**Art. 3.11.- Autorización previa y otorgamiento de licencia.**

**Art. 3.12.- Bienes de interés cultural incluidos en el ámbito.**

**Art. 3.13.- Usos pormenorizados**

**Art. 3.14.- Condiciones particulares de intervención en los BIC**

**Art. 3.15.- Entorno de Protección**

**Art. 3.16.- Declaración de ruina del Bien de Interés Cultural**

**Sección Segunda.- Normas Particulares de los Bienes de Relevancia Local**

**Art. 3.17.- Bienes de Relevancia Local incluidos en el ámbito**

**Art. 3.18.- Usos pormenorizados**

**Art. 3.19.- Condiciones particulares de intervención en los BRL**

**Art. 3.20.- Declaración de ruina del Bien de Relevancia Local**

**Art. 3.21.- Entorno de Afección**

**TITULO CUARTO: REGULACIÓN DE EDIFICACIONES NO CATALOGADAS.**

**Capítulo Primero.- Generalidades.**

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

**Art. 4.2.- Intervenciones y obras permitidas en edificios no catalogados.**

**Art. 4.3.- Parámetros tipológicos, morfológicos y materiales.**

- 1. Condiciones generales.**
- 2. Condiciones de parcela.**
- 3. Parámetros de emplazamiento.**
- 4. Altura de Cornisa.**
- 5. Número de plantas.**
- 6. Enrase de cornisas.**
- 7. Tolerancia de Alturas.**
- 8. Perfiles y cubiertas.**
- 9. Sótanos y semisótanos.**
- 10. Planta baja.**
- 11. Construcciones en patio de manzana.**
- 12. Criterios para composición de fachadas.**
- 13. Cambios de altura.**

**NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN**

---

**14. Condiciones funcionales de la edificación.**

**15. Materiales, Carpintería, Cerrajería, Cantería y Color.**

**Art. 4.4.- Régimen de rehabilitación o edificación forzosa.**

**Capítulo Segundo.- Ordenanza Particularizada: Manzana 52174.**

**Art. 4.5.- Edificación residencial: Parámetros tipológicos, morfológicos y materiales.**

**1. Construcciones en patio de manzana.**

**2. Intervención en fachadas traseras, transversales, medianeras.**

**Art. 4.6.- Equipamientos y dotaciones: Parámetros edificabilidad, tipológicos, morfológicos, y materiales.**

**TITULO QUINTO: RÉGIMEN DE USOS**

**Capítulo Único.- Regulación de Usos y actividades del Área de Calificación Urbanística Entorno de Protección del BIC.**

**Art. 5.1.- Usos.**

**TITULO SEXTO: REGULACIÓN DEL ENTORNO URBANO.**

**Capítulo Único.- Generalidades.**

**Art. 6.1. Condiciones generales.**

**Art. 6.2.- De las alineaciones y estructura viaria.**

**Art. 6.3.- Condiciones de intervención en los Espacios Libres y Viarios.**

**Art. 6.4.- De las instalaciones.**

**Art. 6.5.- De las redes de suministro y alumbrado público.**

**Art. 6.6.- Protección del patrimonio arbóreo.**

**TITULO SEPTIMO: REGULACIÓN DE LA PUBLICIDAD.**

**Capítulo Único.- Regulación de la Publicidad en el Área de Calificación Urbanística Entorno de Protección del BIC.**

**Art. 7.1.-. Publicidad en el ámbito del PEP-EBIC 05.**

**TITULO OCTAVO: CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

**Capítulo Único.- Delimitación del Área de Protección Arqueológica y Regulación de las Actuaciones.**

**Art. 8.1.- Áreas de protección arqueológica.**

**Art. 8.2.- Actuaciones arqueológicas.**

**NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN**

---

**Art. 8.3.- Actuaciones arqueológicas previas a la ejecución de obras en zonas de protección arqueológicas o paleontológicas.**

**Art. 8.4.- Actuaciones arqueológicas en obras ya iniciadas fuera de las zonas de protección arqueológica.**

**NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN**

---

**TITULO PRELIMINAR**

**Capítulo Único: Generalidades**

**Art. 0.1.- Objeto.**

1. El objeto del presente Plan Especial de Protección de Entorno del BIC, Iglesia y Monasterio de San Vicente de la Roqueta (en adelante, PEP-EBIC 05) es la regulación patrimonial, urbanística y paisajística de los bienes inmuebles y espacios que integran el entorno de protección de la Iglesia y el Monasterio de San Vicente de la Roqueta.
2. En consecuencia, la finalidad de este PEP-EBIC 05 se concreta en el cumplimiento de los siguientes objetivos:
  - a. Desarrollar y cumplir con las determinaciones de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano para los entornos de protección de los bienes de interés cultural, principalmente sustanciadas en el artículo 39.3 apartados de la a) a la g) de la Ley 5/2007 de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998 de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano (en adelante LPCV).
  - b. Desarrollar y cumplir con las determinaciones de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) para los planes especiales de protección y para los catálogos de edificación protegida, principalmente sustanciadas en el artículo 38 del texto legal y en los artículos 184 a 189 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).
  - c. Desarrollar y cumplir con las determinaciones de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTPP) para los entornos de protección de los bienes de interés cultural, principalmente sustanciadas en los artículos 21 de la ley y 48.4 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante RPCV).
3. Para la consecución de estos tres grandes objetivos este plan especial deberá articular las siguientes medidas:
  - a. Inclusión de las determinaciones propias derivadas de la legislación patrimonial para los bienes de interés cultural y definición de los actos de uso de suelo y aprovechamiento en los espacios que conforman el suelo ocupado por el bien de interés cultural.
  - b. Delimitación de los bienes inmuebles y de los espacios libres y viarios adscritos al entorno de protección del bien de interés cultural por cualquiera de los criterios determinativos fijados por la legislación patrimonial.
  - c. Definición de los actos de uso de suelo y aprovechamiento en los espacios libres, edificados y edificables que están incluidos en el entorno de protección del bien de interés cultural, con expresión de aprovechamientos, volumen y forma de las edificaciones, condiciones de parcela y de su utilización, desde la perspectiva de la conservación de las tipologías originales.



### NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

- d. Estudio y análisis de la estructura urbana, con el fin de compatibilizar su regulación con las exigencias de la legislación patrimonial.
- e. Redacción del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos del ámbito del plan especial con identificación de los bienes de relevancia local que resulten incluidos, así como con las determinaciones propias de regulación que establece la legislación.
- f. Revisión de las determinaciones urbanísticas contenidas en el PGOU Ad 28.12.88 (BOP 14.01.89 DOGV 16.01.89) que afectan al ámbito del PEP-EBIC 05, con el fin de adecuarlas a las nuevas determinaciones legales.

#### **Art. 0.2.- Ámbito de aplicación.**

1. El ámbito de aplicación del presente PEP-EBIC 05 queda establecido en el plano de ordenación nº O-01 "Ámbito del Plan Especial de Protección del entorno de protección del BIC".
2. El ámbito objeto de planeamiento, pertenece al sector de la ciudad denominado administrativamente ensanche Quart-Extramuros. Se trata de la zona que rodea la Iglesia y el Monasterio de San Vicente de la Roqueta. Se compone de las manzanas catastrales 52174 y 54178 - íntegras- y los tramos de la calle San Vicente Mártir, Marvá, Albacete y Salvador Sastre que rodean a estas dos manzanas.

El ámbito está definido al este, por las fachadas de las edificaciones de la alineación este de la Gran Vía Ramón y Cajal; al sur, por la alineación sur de las calles Marvá y Salvador Sastre y al oeste, por la alineación oeste de la calle Albacete. En la superficie que delimitan estos viarios se sitúan las dos manzanas urbanas de ensanche separadas de sur a norte, por un tramo de la calle San Vicente Mártir.

3. El ámbito del PEP-EBIC 05 coincide con la delimitación del Entorno de Protección del Bien de Interés Cultural de la Iglesia y Monasterio de San Vicente de la Roqueta.

#### **Art. 0.3.- Alcance.**

1. El PEP-EBIC 05, es el documento regulador del planeamiento urbanístico que modifica y complementa, en las zonas por él delimitadas, las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Valencia.
2. De acuerdo con ello, las actuaciones urbanísticas que pretendan realizarse en el ámbito de aplicación del presente PEP-EBIC 05 se regirán, en primer lugar, por las disposiciones del presente Plan Especial de Protección y en lo no previsto por el mismo, por las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

#### **Art. 0.4.- Definiciones.**

A los efectos de estas Normas Urbanísticas se entiende por:

1. Tipología de la edificación:

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. Envoltente externa:

### NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

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. Estructura interna:

La disposición y articulación de los espacios y elementos más significativos que conforman la tipología.

4. Estructura portante:

La que transmite las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio al terreno (muros de carga, pilares, columnas, vigas, jácenas, cimentaciones, etcétera).

5. Estructura sustentante:

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

6. Crujía del edificio:

El espacio comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

7. Elementos Impropios, distorsionantes, inarmónicos e inadecuados:

Los elementos que no se ajusta a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona y que por esta razón se califican como impropios, distorsionantes o inarmónicos.

Excepcionalmente pueden ser considerados elementos impropios aquellos que poseyendo un cierto interés arquitectónico, ornamental o urbanístico, ocultan otros de acreditado mayor interés.

8. Añadido:

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.

9. Reposición de elementos primitivos.

Reposición total o parcial de cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto. Se exigirá la distinción clara entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos.

La reposición, se entiende como reconstrucción de un elemento formalizado según el modelo original. Admite dos modalidades:

La reproducción idéntica, que supone la reconstrucción del elemento en forma, dimensiones, disposición, materiales, ornamentación y oficios semejantes a los originales.

La reproducción tipológica, es decir, la reproducción conceptual en dimensiones y disposición, interpretando su formalización constructiva.

## NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

### Art. 0.5.- Clasificación y calificación del suelo.

1. El presente Plan Especial de Protección del Bien de Interés Cultural Iglesia y Monasterio de San Vicente de la Roqueta abarca exclusivamente suelo urbano, según la clasificación del suelo establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.
2. La calificación urbanística de este suelo se representa en el plano de ordenación *nº O-02a Zonas de calificación urbanística y red primaria*. Con objeto de pormenorizar los distintos regímenes de usos, las condiciones de parcela, de volumen y forma, funcionales y estéticas de la edificación, el presente PEP-EBIC 05 establece una área de calificación urbanística que comprende la totalidad del ámbito incluidos los elementos de la red primaria y secundaria. El área se denomina “Área de Entorno de Protección del BIC” el PEP-EBIC 05.”
3. El PEP-EBIC 05 mantiene la calificación de los Sistemas Locales y Generales existentes (red primaria y secundaria), adaptando la nomenclatura al ROGTU. Teniendo en cuenta el uso al que se pretende destinar el Bien protegido el Plan adapta la calificación de la iglesia y el monasterio como dotacional público SP/S-DM (dotacional múltiple) protegido

Se representan en el plano de ordenación *nº O-02c Estructura Urbana. Parámetros de la edificación red primaria y secundaria*. Su regulación particularizada será la que se define en este PEP-EBIC 05.

### Art. 0.6.- Obligatoriedad del Plan Especial.

Las prescripciones de las normas y planos del presente PEP-EBIC 05 son de obligado cumplimiento para la administración y para los particulares.

### Art. 0.7.- Documentación.

Los documentos que integran el Plan Especial de Protección del Bien de Interés Cultural IGLESIA Y MONASTERIO DE SAN VICENTE DE LA ROQUETA, son los que se describen a continuación:

- DOC-1 DOCUMENTO DE INFORMACION
  - Memoria Informativa
  - Planos de Información
- DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION: MEMORIA Y PLANOS
  - Memoria Descriptiva y Justificativa y Estudios Complementarios.
  - Planos de Ordenación
- DOC-3 DOCUMENTO DE ORDENACION: NNUU
  - Normas urbanísticas y de protección
- DOC-4 FICHAS PARTICULARIZADAS
  - Listado de edificaciones protegidas
  - Fichas Particularizadas

**NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN**

---

**TITULO PRIMERO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

**Capítulo Único.- Instrumentos de desarrollo del presente PEP-EBIC 05**

**Art. 1.1.- Desarrollo mediante Estudios de Detalle.**

La ordenación contenida en el PEP-EBIC 05 se considera finalista, por lo tanto no se permite la redacción de Estudios de Detalle en al ámbito de este plan.

**Art. 1.2.- Ejecución del planeamiento.**

Este PEP-EBIC 05 se ejecutará mediante los instrumentos previstos en la Legislación Urbanística, que deberán ser aprobados por la Administración a la que dicha normativa le confiera tal competencia, formulándose y tramitándose en conformidad con la misma y debiendo contener los documentos, determinaciones y previsiones que en ella se establezca.

**TITULO SEGUNDO: ÁREA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA “ENTORNO DE PROTECCIÓN  
DEL BIC”**

**Capítulo Primero.- Condiciones Generales del Área de Calificación Urbanística Entorno de Protección del BIC.**

**Art. 2.1.- Bienes incluidos.**

1. Dentro del Área de Calificación Urbanística “Entorno de Protección del BIC” se incluyen edificaciones y espacios privados; servicios públicos, zonas verdes y red viaria perteneciente a los sistemas locales y generales (red secundaria y primaria) incluidos en el ámbito. Dentro de los bienes incluidos en el ámbito protegido el plan define aquellos que además forman parte del Catalogo de bienes y espacios protegidos PEP-EBIC 05. Los elementos incluidos en el área se definen en el plano de ordenación O-02c Estructura Urbana Parámetros de la edificación, red primaria y secundaria.
2. Resulta de aplicación para todos los elementos definidos en el párrafo anterior la normativa de carácter general y particular que se define para cada uno de ellos en estas ordenanzas. Respecto de los aspectos no regulados en estas ordenanzas regirán las ordenanzas del PGOU de Valencia.
3. Respecto de los bienes catalogados se representan en el plano de ordenación, *O-03b Niveles de protección. Áreas de vigilancia Arqueológica*. Para los bienes catalogados además de las determinaciones generales de estas ordenanzas en particular su régimen de protección e intervención se desarrolla en el TITULO Tercero: Catalogo de bienes y espacios protegidos: régimen de protección y tipos de intervención así como en las *Fichas Particularizadas* elaboradas para cada elemento.

**Capítulo Segundo.- Régimen competencial**

**Art. 2.2.- Autorización patrimonial previa.**

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 39.3.d) de la LPCV, el PEP-EBIC 05 define un área en la que cualquier intervención que se lleve a cabo en ella, deberá contar con autorización previa de la Conselleria competente en materia de protección de Patrimonio. En esta área con carácter general

## NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

se incluyen los inmuebles incluidos en el entorno de protección que corresponden a los criterios siguientes:

Criterio 1º Parcelas que limitan directamente con la que ocupa el bien, y en las que cualquier intervención que se realice pueda afectarlo visual o físicamente.

Criterio 3º Espacios públicos en contacto directo con el bien que constituyen parte de su ambiente inmediato, acceso y centro del disfrute exterior del mismo. Se excluye el tramo de la calle Albacete cuyo contacto directo con el BIC es visual y no físico. Se considera que las normas de este plan son suficientes para garantizar que cualquier intervención que se produzca en este espacio no supondrá afección al BIC.

2. Cualquier intervención que se lleve a cabo en los inmuebles que se representan en el plano de ordenación O-05 Régimen Competencial, incluidas las que afecte al subsuelo, quedan sujetos a la autorización patrimonial previa.
3. La autorización previa a la concesión de la licencia municipal de obras, será emitida, una vez estudiada la compatibilidad patrimonial de la actuación que se pretende. A través de esta autorización el órgano que la otorgue impondrá las condiciones a las que deberá ajustarse la obra, intervención o actividad a realizar. La documentación requerida para solicitud de autorización y de licencia resultará de la aplicación de las previsiones establecidas en la normativa patrimonial y en la urbanística.
4. Los actos de intervención realizados en estas zonas contraviniendo las exigencias previstas en este precepto se considerará ilegales y les resultará de aplicación las previsiones establecidas en la normativa patrimonial y urbanística vigente.

### **Capítulo Tercero.- Elementos y construcciones fuera de ordenación por su afección patrimonial.**

#### **Art. 2.3.- Régimen general.**

1. El objeto de este Plan Especial es fijar el régimen jurídico de aquellos elementos que afectan negativamente a patrimonio cultural. No es su objeto regular el régimen de fuera de ordenación urbanístico, ni la identificación de aquellos elementos que están en este régimen por aplicación de la normativa del planeamiento general y de la normativa urbanística.
2. El presente PEP-EBIC 05 en cumplimiento de la legislación vigente en materia de patrimonio cultural identifica:
  - a. Los elementos que no se ajusta a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona y que por esta razón se califican como impropios, distorsionantes o inarmónicos.
  - b. Aquellas construcciones e instalaciones que no cumpliendo una función directamente relacionada con el destino o características del bien suponen deterioro visual o ambiental del ámbito protegido.
3. En relación con los señalados en el apartado a) del párrafo anterior, el PEP-EBIC 05 los califica como fuera de ordenación y les será de aplicación el régimen jurídico previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en función de la categoría (sustantivo, adjetivo, diferido o funcional) en que se encuentren, sin perjuicio de lo previsto en el art. 2.4 de estas normas, donde se establecen reglas especiales de aplicación a los mismos.
4. En cuanto a las construcciones e instalaciones que se citan en el apartado b) del párrafo 1 de este artículo, el PEP-EBIC 05 las califica expresamente y directamente como fuera de ordenación

### NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

sustantivo. El régimen jurídico aplicable a las mismas será el previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

5. La regulación establecida en este PEP-EBIC 05 por razón de su especialidad patrimonial no afecta a las situaciones de fuera de ordenación urbanística que se deriven de la legislación urbanística y de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, las cuales se entienden que subsisten en los términos que contemplan estas normas.

#### **Art. 2.4.- Régimen jurídico patrimonial de los elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos que el PEP-EBIC 05 considera fuera de ordenación.**

1. Con carácter general los elementos que no se ajusta a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona y que por esta razón se califican como impropios, distorsionantes o inarmónicos pueden encontrarse en alguna de estas situaciones:
  - a. Inadecuación volumétrica. Cuando el edificio, o parte de él, excede del volumen propio o característico de las edificaciones tradicionales de la zona. Los excesos de volumetría parciales puede deberse a la existencia de cuerpos o elementos añadidos con posterioridad a la construcción del edificio original, casetones, cajas de escaleras, porches, trasteros, sobreelevaciones de cubierta etc.
  - b. Inadecuada situación espacial. Se trata de aquellos inmuebles o partes de estos, cuya ubicación en, vías públicas, espacios libres públicos o privados, no se adecua a la morfología urbana que configura la edificación tradicional de la zona.
  - c. Inadecuación formal. Se trata de elementos que alteran las características estéticas, ornamentales o compositivas de elementos o partes de la edificación tradicional de la zona resultando perturbadores para el ambiente y paisaje urbano característico del ámbito. Se refiere a la presencia de instalaciones vistas, modificación de dimensión y forma de huecos de fachada, de cambio de materiales de carpinterías, modificación de textura y color de revestimientos, cierre de balcones, terrazas, zaguanes etc.
  - d. Inadecuación funcional. Uso o actividades inadecuados por resultar contrarios a los usos tradicionales del ámbito.
2. Los elementos que tienen esta consideración en el ámbito de este PEP-EBIC 05 se identifican en el plano de Información I-03a y I-04 Estado actual. Análisis del Espacio edificado y Espacio libre sin perjuicio de que en el apartado siguiente se indican los casos concretos identificados en dichos documentos gráficos.
3. A los efectos previstos en estas Normas dentro del ámbito ordenado por el PEP-EBIC 05 se han considerado como elementos que no se ajusta a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona y que por esta razón se califican como impropios, distorsionantes o inarmónicos, aplicando la metodología y supuestos previstos en el apartado 1 de este artículo, los siguientes:

#### Inadecuación formal:

- Transformaciones realizadas en elementos de las fachadas traseras recayentes al patio interior de manzana, en parcelas 01, 02, 04, de 06 a 17, y 19 de la manzana 52174 respecto de la geometría y materiales de los huecos, presencia de elementos de instalaciones, mal estado de conservación de pinturas, revestimientos, etc.
- Cubierta de las plantas bajas de las edificaciones recayentes al patio de manzana, parcelas 20, 21, 24 de la manzana 52174.

### NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

- Medianeras vistas de edificios recayentes al patio interior de manzana en parcelas 17, 19 y 02 de la manzana 52174
- transformación del estado original de la fachada, presencia de instalaciones vistas y cierre de terrazas y balcones. Esta inadecuación se produce en algunas de las fachadas principales de edificaciones situadas en manzanas 52174 y 54178.

Inadecuación funcional:

- Sección reducida de la acera en las proximidades del monumento perteneciente a GRV-1/ P-RV.
  - El aparcamiento de vehículos a ambos lados de la calle San Vicente Mártir, delante de la fachada este del conjunto protegido, perteneciente a GRV-1/ P-RV.
4. El régimen jurídico de estas situaciones previstas en el PEP-EBIC 05 respecto de las previstas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Urbana de Valencia es:
    - a. Inadecuación formal se considera equivalente al régimen de fuera de ordenación adjetiva.
    - b. Inadecuación funcional, se considera equivalente a la situación de fuera de ordenación por razón de uso.
  5. Los elementos fuera de ordenación se identifican con carácter normativo en el plano de ordenación *O-02b Edificación Fuera de ordenación por su afección patrimonial*.
  6. En el caso de los Bienes Catalogados, los elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos se señalan en la correspondiente *Ficha Particularizada* del Catalogo. Estos elementos deberán ser eliminados en cualquier tipo de intervención de carácter integral que se acometa en el edificio así como en las intervenciones parciales que se realicen en la parte del edificio donde se localiza este elemento.

**Art. 2.5.- Régimen jurídico patrimonial de las construcciones e instalaciones que no cumpliendo una función directamente relacionada con el destino o características del bien suponen deterioro visual o ambiental del ámbito protegido.**

1. Los elementos que tienen esta consideración en el ámbito de este PEP-EBIC 05 se identifican en el plano de Información *I-03a y I-04 Estado actual. Análisis del Espacio edificado y Espacio libre* sin perjuicio de que en el apartado siguiente se indican los casos concretos identificados en dichos documentos gráficos.
2. A los efectos previstos en estas Normas dentro del ámbito ordenado por el PEP EBIC 05 se han considerado como construcciones e instalaciones que no cumpliendo una función directamente relacionada con el destino o características del bien suponen deterioro visual o ambiental del ámbito protegido, los siguientes:
  - Construcciones situadas en patio del colegio, parcela 18 manzana 52174, destinadas a vestuarios, aseos etc. en algún caso adosadas a las fachadas norte y oeste del conjunto protegido.
  - Cubierta de las pistas deportivas del colegio situado en parcela 18 de la manzana 52174.
  - Construcción dedicada a instalaciones (eléctricas) situada en el patio de la Iglesia en parcela 18 de la manzana 52174.
3. A los elementos que tienen esta consideración en el ámbito del PEP-EBIC 05, se les aplica el régimen jurídico del fuera de ordenación sustantivo previsto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

## NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

4. Con carácter normativo se identifican en el plano de ordenación “O-02b Edificación Fuera de ordenación por razón de su afección patrimonial”.

### Capítulo Cuarto.- Garantía de edificación sustitutoria en los derribos.

#### Art. 2.6.- Obligación de edificación sustitutoria.

1. El Ayuntamiento no otorgará licencia de demolición para los edificios incluidos en el Entorno de Protección regulado por este PEP-EBIC 05 si el interesado no solicita, simultáneamente, licencia de edificación aportando a tal efecto Proyecto Básico de Edificación a través del cual se pueda evaluar la adecuación de la edificación proyectada a los valores del Entorno.

### Capítulo Quinto.- Tipos de intervenciones y obras permitidas

#### Art. 2.7.- Definición tipos de intervenciones y obras

##### 1. CONSERVACIÓN.

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 alterar su configuración exterior e interior.

Dentro de las obras de estricta conservación pueden distinguirse dos tipos:

- a. Mantenimiento son el tipo de obras que se requieren para mantener la edificación en su estado actual, evitando el deterioro por la acción de los elementos atmosféricos, el uso o el abandono. Incluyen estrictas obras de mantenimiento que periódicamente deben ser realizadas para mantener la salud del edificio como limpiezas, pinturas, repasos de carpinterías, retejados, solados y reparación de elementos de ornamentación y de instalaciones.
- b. Consolidación, son el tipo de obras que se requieren para evitar la ruina y derrumbamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento, reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, incluso pueden comprender la sustitución eventual de carácter reversible de algún elemento estructural en mal estado de conservación del que se justifique su imposibilidad de reparación hasta que se produzca la intervención definitiva de puesta en valor del elemento mediante actuaciones de restauración o rehabilitación.

En el caso de existir elementos parcialmente desaparecidos (balcones, remates, ornamentales, cornisas, impostas, balaustradas, etcétera) cuya ausencia afecte al estado de conservación del edificio y cuyas características puedan ser fijadas a partir de la repetición de elementos conservados en el propio edificio, podrá procederse a la reposición de estos elementos con el grado de mimetización o diferenciación adecuado a su nivel de protección.

##### 2. RESTAURACIÓN

Obras cuya finalidad es 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 alterada, impropia o degradada, sin perjuicio de las de estricta conservación, definidas en el apartado anterior, que sean necesarias. Este tipo de obras habitualmente conllevan el mantenimiento del uso original de la edificación o la adecuación a usos que sean compatibles con el mantenimiento integro de los elementos que caracterizan a la tipología de la edificación.



### NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

La característica esencial que define a las obras de restauración es la 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.

Las obras de restauración llevarán consigo la supresión de elementos impropios inadecuados e inarmónicos.

La restauración podrá incluir la reposición de elementos primitivos con las limitaciones y condiciones que determinan estas normas y las que exige la normativa patrimonial en función de su nivel de protección o calificación patrimonial. La reposición en el caso de restauración se basa en hipótesis, .....

La restauración puede incluir el descubrimiento de elementos ocultos de interés repriminándolos con el objetivo de devolver al edificio sus características más significativas.

En la restauración se incluye la adecuación, actualización y mejora de las instalaciones mayores y menores, sin afectar a los valores protegidos del edificio.

### 3. REHABILITACIÓN.

Obras cuya finalidad es adaptar las condiciones de habitabilidad del edificio o parte de éste a un uso que no tiene porque coincidir con el propio del edificio sin alterar los valores patrimoniales que han propiciado la protección del edificio.

La intervención de rehabilitación conlleva la realización de obras congruentes con la conservación de todos los valores propios definitorios de la estructura arquitectónica o espacial. En las edificaciones catalogadas en las intervenciones de rehabilitación como mínimo se mantendrán la configuración exterior, las fachadas, la cubierta y todos los elementos visibles desde viales y espacios libres públicos. De igual forma se mantendrán los elementos que constituyen el esquema tipológico básico.

Pueden realizarse dentro de la rehabilitación las siguientes actuaciones:

#### a. Modernización de las instalaciones

Implantación o sustitución de Instalaciones mayores o menores, se evitará especialmente la alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o apertura de huecos (como es el caso de los casetones de ascensor o las tomas de aire para los sistemas de climatización, etcétera). Idénticos objetivos se seguirán en la 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.

#### b. Redistribución de espacio interior:

Las obras de redistribución del espacio interior se realizarán sin alterar las características estructurales, espaciales o configuración exterior del edificio ni afectar a elementos constructivos u ornamentales a conservar. Se podrá realizar obras de redistribución de la tabiquería en espacios secundarios de la edificación. Para la eliminación de cualquier distribución interior de un espacio secundario se justificará razonadamente su carencia de interés patrimonial y la ausencia de afección respecto a otros elementos protegidos aportando la documentación necesaria de estado actual y resultante para la evaluación por parte de la administración que corresponda.

## NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

### c. Reforma:

Se trata de una modalidad de las obras de rehabilitación mediante la cual se puede modificar el espacio interior sin alteración sustancial del esquema tipológico básico (mantenimiento de espacios principales), de los elementos comunes (escaleras, zaguán, patios), del sistema estructural y del número de viviendas.

Entre las obras de reforma se incluye la reparación o sustitución de cubierta manteniendo sus características originales, en cuanto a volumetría y tipo (no admitiéndose la sustitución de cubierta inclinada por azotea o a la inversa). La reposición o sustitución de cubiertas con cambio de materiales podrá autorizarse siempre que no trascienda a fachada o alero, o emplee materiales de terminación claramente perturbadores de su entorno. Excepcionalmente podrá imponerse su mantenimiento estricto o restauración en casos especiales de relevante presencia en el paisaje urbano por su especial configuración o material. Por el contrario podrá imponerse 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. Reestructuración:

Se trata de una modalidad de las obras de rehabilitación mediante la cual se modifica el espacio interior con alteración sustancial de elementos comunes y elementos estructurales. Este tipo de obras puede llegar incluso a incluir el vaciado total del interior con el mantenimiento de fachadas e incluso provocar la modificación tipológica del edificio.

La reestructuración puede suponer la redistribución vertical del espacio por la ejecución intermedia de nuevos forjados entre los existentes o por supresión de parte de los existentes para conformar espacios interiores de doble o mayor altura, como por la variación en la cota y disposición de los existentes y en general cualquier operación de intercomunicación nueva entre los locales ubicados en distinta planta mediante escaleras, rampas, pozos, etcétera.

Y también la modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación tales como apertura de nuevos huecos, construcción de nuevos núcleos de escaleras o patios, etcétera.

Estas obras no están permitidas en las edificaciones catalogadas salvo que excepcional y justificadamente se indiquen como permitidas en la ficha Particularizada del elemento protegido.

### e. Demolición parcial.

Supone la demolición de alguna parte del edificio. En el caso de los bienes protegidos se señala expresa y justificadamente en la *ficha Particularizada* la parte en la que se autoriza la demolición parcial.

## 4. OBRA NUEVA PLANTA

### a. Obra nueva

En general, se trata de obras cuya finalidad es la construcción de edificios íntegramente nuevos, a partir de suelo completamente exento de persistencias arquitectónicas de interés, por tanto, son obras de renovación edificatoria que podrán realizarse en parcelas o parte de éstas en las que el PEP-EBIC 05 no determine ningún tipo de protección. También está permitida la obra de nueva planta en el caso de la sustitución de construcciones impropias inarmónicas e inadecuadas declaradas fuera de ordenación. En estos casos las obras se ajustarán a las condiciones generales y particulares de la edificación de nueva planta recogidas en estas ordenanzas.

## NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

En parcelas donde se ubican elementos catalogados solo pueden realizarse obras de nueva planta si se permite expresamente en la ficha Particularizada del elemento protegido. En este caso se especificaran también en la ficha, los parámetros urbanísticos que deben aplicarse a la nueva construcción.

b. Restitución o reconstrucción de nueva planta.

Son obras que se realizarán si por cualquier circunstancia resultara destruido un bien catalogado. Consiste en la restitución de los valores del inmueble conforme a su caracterización original y de no ser posible conforme a los parámetros urbanísticos y tipológicos establecidos en el ámbito. La parcela en que se situaba el bien catalogado mantendrá el régimen urbanístico propio de la edificación precedente. En este caso se alcanzará el nivel de reposición de elementos primitivos con reproducción idéntica.

### 5. INTEGRACION RESTOS ARQUEOLOGICOS

En cualquiera de las intervenciones definidas en los párrafos anteriores los vestigios arqueológicos una vez identificados y decidida su conservación deberán integrarse de acuerdo con las condiciones definidas por la normativa patrimonial. Su conservación no dará lugar a compensación de aprovechamiento edificatorio por el espacio que estos ocupan.

## Capítulo Sexto.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias.

### Art. 2.8.- Documentación para la solicitud de licencia de obras mayores.

1. Para la obtención de licencia de obras deberá aportarse la documentación exigida en el PGOU y en la normativa urbanística aplicable, que se exige en función del tipo o alcance de la obra a realizar. Junto a esta documentación deberá presentarse un anexo denominado "Justificación de adaptación a las condiciones del entorno de protección" suscrito por técnico competente.
2. El anexo "Justificación de adaptación a las condiciones del entorno de protección" contendrá: memoria, planos, fotografías o fotomontajes, 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.
3. Cuando las obras afecten a edificios colindantes a edificios catalogados o de antigüedad superior a 50 años, en el anexo denominado "Justificación de adaptación a las condiciones del entorno de protección" se realizara estudio sobre la alteración o no de las condiciones de conservación de estas edificaciones antiguas debido a la intervención que se propone.
4. Para los inmuebles que estén en contacto con el Bien de Interés Cultural de la Iglesia y Monasterio de San Vicente de la Roqueta identificados con el criterio 1 en el plano de ordenación O-03a Delimitación del entorno de protección BIC-05 Justificación, en el anexo "Justificación de adaptación a las condiciones del entorno de protección" además de lo previsto en los apartados anteriores se analizara la repercusión que la intervención puede suponer sobre el Bien de Interés Cultural y las medidas dispuestas para que no suponga afección alguna.

A la vista de la actuación que se pretende realizar y de la afección de la misma, el Ayuntamiento podrá bien requerir la aportación de nueva documentación, o bien imponer condiciones en la ejecución de la actuación solicitada.

Cuando el inmueble identificado con el criterio 1 se encuentre dentro del régimen de tutela patrimonial previa representado en el plano de ordenación O-05 *Régimen Competencial* la

### NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

documentación señalada en este apartado se sustituirá por la autorización otorgada previamente por la Conselleria competente en materia patrimonio cultural.

5. Una vez finalizadas las obras, el promotor deberá presentar una memoria de la ejecución de la actuación, y un dossier fotográfico en el que se pueda apreciar la ejecución de la actuación y su incidencia y relación con el resto de los inmuebles y en especial con los inmuebles protegidos.
6. Con carácter general solo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por la licencia de intervención.
7. Al tratarse de intervenciones en edificios catalogados, los documentos exigidos variarán con arreglo al siguiente listado:

a) Planos de información del estado actual, señalando patologías y elementos impropios si los hubiere, que constarán de:

- Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos a escalas 1:100 y 1:50,
- Planos de fachadas, alzados interiores y traseros, a escala 1:100 y 1:50. Alzado de los edificios contiguos a la misma manzana.
- Secciones indicativas longitudinales y transversales, a escala 1:100 y 1:50.
- Planos de las zonas libres, jardines, o patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fábrica (muros, exedras, fuentes, tipo y aparejo de la pavimentación, etcétera) y vegetales (especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbusto, setos, etcétera), a escala 1:100 o 1:50.
- Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, ventanas, barandillas, escaleras, alféizares, etcétera, a escalas 1:50 a 1:20.
- Estudio de volúmenes y cuerpos del edificio y sus relaciones morfológicas o compositivas, a escala 1:200 a 1:100.

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

c) Documentación historiográfica del inmueble o solar y su entorno, caso de ser conocido, con referencia a:

- Autor, arquitecto, maestro de obra, planos originales, promoción y uso inicial.
- Evolución del entorno urbano en que se halla, alineaciones y ubicación aproximada en cartografía histórica de Valencia. Grabados antiguos, documentos literarios, fotografías de época etc.

d) Documentación fotográfica del edificio en su conjunto, del estado actual de las estructuras, de los detalles interiores, de fachadas, patios, colores, decoraciones, molduras, etcétera. Fotografías de la perspectiva de la calle en que se encuentre describiendo el ritmo de huecos, luces, colores, etcétera.

e) Planos de descripción y resultado de la actuación, que contendrán las plantas, alzados, secciones, detalles, volumetrías etc. necesarios para describir la actuación a realizar a escala 1:100 y 1:50.

**Art. 2.9.- Documentación para la solicitud de licencia de obras de conservación o restauración de fachadas.**

**NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN**

---

1. Para la concesión de licencia municipal para la ejecución de obras que tengan por objeto la restauración o el 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, con identificación de patologías, elementos impropios, añadidos, faltantes y si corresponde propuesta de reposición de elementos.
  - 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.
2. Los elementos de publicidad a instalar en el inmueble en el que se acometen las obras, deberán reflejarse en los alzados correspondientes y ser autorizados expresamente en la licencia municipal. La disposición, tamaño y diseño se efectuará atendiendo a las reglas previstas en el Título Séptimo, artículo 7.1.

**Art. 2.10.- Documentación para la solicitud de licencia de obras menores.**

1. Las obras menores que se realicen en el ámbito del presente PEP-EBIC 05 requerirán la aportación de la documentación exigida en el PGOU y en la normativa urbanística aplicable.
2. Para los inmuebles que estén en contacto con el Bien de Interés Cultural de la de la Iglesia y Monasterio de San Vicente de la Roqueta identificados con el criterio 1 en el Plano de Ordenación O-04a, se requerirá una memoria expositiva de la afección de la actuación sobre el Bien de Interés Cultural, suscrita por técnico competente. A la vista de la actuación que se pretende realizar y de la afección de la misma, el Ayuntamiento podrá requerir la aportación de nueva documentación o bien imponer condiciones en la ejecución de la actuación solicitada.
7. Cuando el inmueble identificado con el criterio 1 se encuentre dentro del régimen de tutela patrimonial previa y representado en el plano de ordenación *O-05 Régimen Competencial* la documentación señalada en el párrafo anterior se sustituirá por la autorización que deberá ser otorgada previamente por la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural.

**Art. 2.11.-Obras ilegales. .**

1. Las obras realizadas sin la autorización patrimonial previa que regula el art. 2.2 de estas Normas o apartándose del contenido de ésta se considerarán ilegales y el Ayuntamiento previa audiencia y con expreso apercibimiento de ejecución subsidiaria, requerirá al promotor de las mismas la restitución de los valores afectados, mediante la remoción, demolición o reconstrucción de lo hecho
2. Si no fuera atendido el requerimiento, la Administración realizará la restitución con cargo al responsable de la infracción.
3. De la ejecución de las obras realizadas sin la autorización patrimonial previa o apartándose del contenido de la misma serán responsables solidarios el promotor, el constructor y el técnico director de la misma. La ejecución de dichas actuaciones conllevará la imposición de las sanciones previstas en la normativa patrimonial vigente.
4. Lo señalado en los párrafos anteriores se entiende sin perjuicio de las consecuencias que pudieran dimanar de la infracción cometida desde el punto de vista urbanístico a tenor de lo dispuesto en el PGOU y en la normativa urbanística.

**NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN**

---

**Capítulo Séptimo.- Deber de Conservación.**

**Art. 2.12.- Deber de conservación de inmuebles.**

1. Con carácter general los propietarios de inmuebles ubicados dentro del ámbito de actuación del presente PEP-EBIC 05 tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarias para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio.
2. Sin perjuicio de lo anterior, los propietarios y poseedores por cualquier título de Bienes de Interés Cultural, Bienes de Relevancia Local o Bienes Catalogados están obligados a conservarlos y a mantener la integridad de su valor cultural.

**Capítulo Octavo.- Declaración de Ruina.**

**Art. 2.13.- Ruina.**

1. Procederá la declaración de ruina de los inmuebles ubicados en el ámbito del presente PEP-EBIC 05 que se encuentren en las situaciones previstas en el artículo 210.1 y 2 de la LUV o en su caso la que establezca la normativa urbanística aplicable en cada momento.
2. Para la declaración de ruina de un edificio se seguirá el procedimiento previsto en la normativa urbanística aplicable, pudiendo el Ayuntamiento adoptar las medidas que estime oportunas para evitar eventuales daños físicos como consecuencia del estado del inmueble.
3. Cuando la declaración de ruina afecte a edificio que no esté siendo objeto de ningún procedimiento de catalogación o protección, se cumplirán las condiciones expresadas en Art. 2.6 de estas Normas obligación de edificación sustitutoria. La nueva construcción quedará sujeta a las condiciones estéticas impuestas en el presente PEP-EBIC 05.
4. Cuando la declaración de ruina afecte a edificio catalogado o protegido la declaración implicará para el dueño del edificio la obligación de rehabilitarlo. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina para la rehabilitación del edificio catalogado o protegido, el Ayuntamiento puede proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración de ruina a costa del obligado, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, previa inscripción en la sección de Solares y Edificios a Rehabilitar, del Registro Municipal de urbanismo. A estos efectos será de aplicación lo previsto en art. 509 del ROG TU LUV o en su caso la que establezca la normativa urbanística aplicable en cada momento

**TITULO TERCERO: CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS: RÉGIMEN DE  
PROTECCIÓN**

**Capítulo Primero.- Principios Generales**

**Art. 3.1. Elementos incluidos en el catálogo.**

1. El presente PEP-EBIC 05 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. Esta conservación arquitectónica y urbanística no obsta para que se den las necesarias obras de conservación, restauración o rehabilitación, con las condiciones señaladas en estas ordenanzas.

### NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

2. Se incluyen dentro del catálogo los inmuebles protegidos, los áreas arqueológicas, los bienes de relevancia local y los bienes de interés cultural siguientes:
  - a. Se incluyen como bienes inmuebles protegidos los inmuebles que ocupan las siguientes parcelas:

Edificio de Viviendas situado en calles San Vicente Mártir-Marva, nº 138 y 140/ 2acc en manzana 52174, parcela 07 (integral)

Edificio de Viviendas, situado en Gran Vía Ramón y Cajal- San Vicente Mártir nº 17- 19/ 107acc situado en manzana 54178, parcela 01 (integral)
  - b. Como ámbitos de afección arqueológica se incluye en el catálogo:

El área de vigilancia arqueológica AVA-5; denominada de la Roqueta y alrededores
  - c. Del análisis exhaustivo de la edificación con interés patrimonial se deduce que no existen en el ámbito del PEP- EBIC 05 bienes inmuebles que merezcan la calificación de bien de relevancia local.
  - d. Como bien de interés cultural se incluye en este catálogo:

Iglesia y monasterio de la Roqueta, situado en calle San Vicente Mártir nº 120ac y 126 en la manzana 52174, parcela 23 (integral) y 22 y 18 (parcialmente).
3. Cuando la administración competente en materia de cultura aprecie la existencia de inmuebles que deban ser incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural como bienes de relevancia local, y que no consten catalogados, lo comunicará al Ayuntamiento, a los efectos de suspender el régimen de intervención durante la tramitación del correspondiente expediente en aras a la inclusión de dicho inmueble en el referido Inventario.
4. Cuando en un edificio no catalogado, tras su examen oportuno, se produjeran hallazgos de interés, podrán limitarse cautelar y provisionalmente las obras de intervención a las propias de uno catalogado, procediéndose a una modificación del catálogo para incluirlo.

#### **Art. 3.2. Documentación del catálogo. Parte con eficacia normativa.**

- a) La ficha de cada elemento catalogado.

En DOC-4 FICHAS PARTICULARIZADAS se incluye listado de los elementos incluidos en el Catálogo y fichas particularizadas para cada elemento incluido en él. La ficha contiene el nivel de protección, datos identificativos del inmueble, descripción de sus características constructivas, estado de conservación y prescripciones para su mejora, uso actual y propuesto especificando su destino público o privado, aspectos que determina la normativa urbanística de aplicación y que se describen en el apartado siguiente.

- b) Plano o planos de situación del inmueble catalogado, elemento o espacio protegido y fotografías.

El plano de ordenación correspondiente al catálogo es el *O-03 Afecciones Patrimoniales*. Niveles de Protección. Áreas Arqueológicas incluidas en DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN. En el plano, se representan los elementos protegidos y los elementos pertenecientes al inventario de Patrimonio Cultural Valenciano, con sus Entornos de Protección. Se definen los niveles de protección y se definen las áreas de protección arqueológica coincidentes con el ámbito de redacción. El plano contiene además la delimitación del entorno de protección del Bien de Interés cultural con la definición de los criterios por los que se han incluido los elementos pertenecientes al entorno.

## NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

Las fichas particularizadas, en DOC-4 FICHAS PARTICULARIZADAS contienen plano de situación del inmueble catalogado, y fotografías.

c) Normativa de aplicación, diferenciada para cada grado de protección.

Las Normas de Protección del Catálogo se desarrollan en TÍTULO tercero: CATÁLOGO de bienes y espacios protegidos: régimen de protección y tipos de intervención, se incluyen en DOC-3 DOCUMENTO NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN.

Las Fichas particularizadas, que forman parte del DOC-4 FICHAS PARTICULARIZADAS, contienen con expresión, escrita y gráfica, las condiciones particulares de intervención, ajustada a los niveles de protección previstos en la normativa urbanística de aplicación.

### Capítulo Segundo.- Régimen de protección de los bienes catalogados

#### Sección Primera.- Niveles de protección e Intervenciones permitidas

##### Art. 3.3.- Nivel de protección. Definición y tipos

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, con carácter general la clase de obras que se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección se establece en el catálogo, atendiendo, prioritariamente, a los valores histórico o artístico, arquitectónicos y urbanísticos que presentan las edificaciones.

2. Se establecen tres niveles de protección:

a. Nivel de protección integral.

Se incluyen en este nivel las construcciones, recintos o elementos que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas, botánicas o ambientales originales.

Se definen como valores patrimoniales esenciales del inmueble sus características volumétricas, espaciales, estructurales, constructivas, tipológicas, morfológicas y artísticas, así como las aportaciones de distintas épocas que hayan enriquecido sus valores 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 de protección parcial.

El nivel de protección parcial integra las construcciones y recintos que en parte o totalmente presentan en sí mismas y consideradas individualmente valor histórico o artístico que deben ser conservadas.

Se entenderán como valores protegidos de estos bienes todos los elementos definitorios de su estructura tipológica, arquitectónica y espacial. Se entiende protegida la volumetría existente; el sistema estructural y constructivo, las características espaciales, alturas libres entre forjados; elementos de comunicación vertical; características morfológicas y artísticas de la fachada y cubierta y elementos visibles desde espacios públicos. La ficha particularizada describe con carácter pormenorizado los valores protegidos por lo que en ella se establecerá si existe alguna salvedad respecto de los elementos anteriormente señalados.



## NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

c. Nivel de protección ambiental.

Se incluyen en este nivel de protección las construcciones y recintos que, aún sin presentar en sí mismas y consideradas individualmente, un especial valor, contribuyen a definir un entorno valioso para el paisaje urbano por belleza, tipismo o carácter tradicional.

También se catalogan con este grado los edificios integrados en unidades urbanas que configuren espacios urbanos como calles, plazas o bordes, que deben ser preservados por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano.

Se entenderán como valores protegidos de estos bienes la volumetría existente; las características morfológicas, artísticas, estructurales y constructivas de la fachada y cubierta y elementos visibles desde espacios públicos y en el interior los elementos más significativos de su estructura tipológica. La ficha particularizada describe con carácter pormenorizado los valores protegidos por lo que en ella se establecerá si existe alguna salvedad respecto de los elementos anteriormente señalados.

### Art. 3.4.- Intervenciones y obras permitidas en cada nivel de protección

1. La ficha particularizada de cada bien catalogado definirá las intervenciones permitidas en cada uno de ellos. En la ficha se indicara con carácter particular condiciones que afecten a reposición o reconstrucción, eliminación de elementos impropios, si se permite la redistribución del espacio interior etc, Si existen partes no protegidas de la parcelas, se señala expresamente en la ficha y en estas se permite intervenciones de demolición parcial y obra de nueva planta con parámetros urbanísticos definidos también en la ficha.
2. Intervenciones permitidas en edificios con nivel de protección integral.
  - a. Con carácter general, sólo se admitirán obras de conservación y restauración.
  - b. No obstante, siempre que sean compatibles con los valores e intervenciones reflejados en su ficha particularizada, podrán autorizarse las intervenciones siguientes:

La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, utilizando siempre técnicas y soluciones constructivas propias de la época de su construcción y recuperando el diseño original utilizando soluciones de acabados que permitan distinguir las partes reconstruidas de las originales.

Las obras excepcionales 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 constructivos a conservar.

- c. En inmuebles que forman parte del Inventario de Patrimonio Cultural Valenciano, las intervenciones permitidas serán acordes con las determinaciones de la normativa patrimonial y con las condiciones particulares que se describan en la ficha particularizada.
3. Intervenciones en edificios con nivel de protección parcial.
  - a. Con carácter general, sólo se admitirán obras de conservación, restauración y rehabilitación (sin reestructuración).
  - b. No obstante, siempre que sean compatibles con los valores e intervenciones reflejados en su Ficha particularizada, podrán autorizarse las intervenciones siguientes :

### NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

- Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.
- La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior, en bienes no inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, que sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.
- En ningún caso podrán ser objeto de demolición la fachada o fachadas principales o características ni los espacios principales de acceso o distribución espacial interior. Si la ficha particularizada no autoriza demolición parcial de elementos pero el estado de conservación de estos exige esta intervención previa a la demolición deberá solicitarse autorización con la correspondiente justificación de su estado de conservación. De ser autorizada la demolición se reconstruirá el elemento demolido con idénticas técnicas constructivas y se reutilizarán los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse.

#### 4. Intervenciones en edificios con nivel de protección ambiental.

En los bienes catalogados con protección ambiental las actuaciones que se autoricen deberán preservar el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano. Con carácter general, se admitirán obras de conservación, restauración y rehabilitación con los límites establecidos en la legislación urbanística.

De permitirse obras de nueva planta en alguna parte no protegida de la parcela, se especificarán expresamente en la ficha Particularizada del bien protegido regulando los parámetros urbanísticos que deben aplicarse a la nueva construcción.

#### **Art. 3.5.- Prohibición de derribo.**

1. Todos los bienes inmuebles integrantes del Inventario del Patrimonio Cultural Valenciana (bienes de interés cultural y bienes de relevancia local) así como los inmuebles catalogados incluidos dentro del Entorno de Protección del Bien de Interés Cultural no podrán derribarse, total o parcialmente, mientras esté en vigor su inscripción en el Inventario y el Catálogo.
2. Sólo podrá otorgarse licencia de demolición, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, previa la exclusión del inmueble del correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
3. En caso de que se produjese el derribo de los inmuebles previstos en el apartado primero, se estará a lo dispuesto en el artículo 3.6 de estas Normas.

#### **Art. 3.6.- Obligación de reconstruir en edificios catalogados individualmente.**

1. Cuando por cualquier circunstancia resulte destruido un bien catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la edificación precedente.
2. En este supuesto, se procederá a la restitución, en lo posible, de los valores del inmueble conforme a su caracterización original, y de no serlo, conforme a los parámetros tipológicos establecidos para el ámbito en que se ubique.
3. Esta obligación se aplicará aún en el caso de que la demolición venga apoyada en una licencia u orden de ejecución municipal.

### NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

4. Si la destrucción o pérdida del inmueble catalogado ha sido consecuencia del incumplimiento del deber normal de conservación el Ayuntamiento podrá optar entre expropiar el suelo que ocupaba el inmueble catalogado o someter al régimen de edificación o rehabilitación forzosa.

#### **Art. 3.7.- Conservación de los parámetros de la edificación protegida.**

Se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del PGOU de Valencia:

1. En los bienes y espacios protegidos no se podrá incrementar el volumen ni alterar los parámetros esenciales de la edificación existente, como consecuencia de las obras de intervención que se realicen, aunque podrá aceptarse una redistribución del espacio interior, siempre que se cumplan las Ordenanzas Generales de la Edificación y no se altere el volumen geométrico preexistente.

Sólo por circunstancias justificadas de interés general podrá permitirse, en los casos de protección ambiental, la alteración de la distribución del volumen dentro de la parcela, siempre que ello redunde en la mejor integración del edificio en el entorno protegido, que no suponga incremento absoluto del volumen preexistente, y que se respeten las determinaciones de la ficha del catálogo.

Podrán no ser de aplicación las condiciones generales de la edificación que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios protegidos, salvo en los casos de sustitución previstos dentro del régimen de protección ambiental.

Los párrafos anteriores se interpretan teniendo en cuenta las siguientes referencias aclaratorias:

- Que el aprovechamiento descrito corresponde a la totalidad de la parcela donde se implanta el edificio catalogado.
  - Que la redistribución del espacio interior descrita, será siempre la acorde con su nivel de protección y prescripciones concretas de su ficha particularizada del PEP-EBIC 05.
  - Que las profundidades de los planos C son los de las fichas particularizadas y planos del PEP-EBIC 05.
2. Además, excepcionalmente y por razones de mejores de integración del edificio en el entorno podrá permitirse la intervención de obras de nueva planta en parcelas en las que se ubique un bien protegido que no ocupa toda la parcela. Este caso se señalará expresamente en la ficha de particularizada, en el plano de ordenación o en las normas. El aprovechamiento total de la parcela será el resultante de la adición del existente en la parte protegida más el resultante de la aplicación de los parámetros urbanísticos permitidos en la parte no protegida sin que quepan alteraciones formales de la ubicación de este aprovechamiento.

#### **Art. 3.8.- 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 salvo que expresamente se haga constar en la *ficha particularizada*.

**NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN**

---

**Sección Segunda.- Condiciones pormenorizadas de intervención en edificios catalogados**

**Art. 3.9.- De las condiciones generales de la edificación.**

De conformidad con lo previsto en el art. 5.65.1 Normas Urbanísticas PGOU, las condiciones funcionales de la edificación reguladas por el Capítulo Cuarto del Título Quinto NNUU del PGOU de Valencia no son de aplicación para los edificios sometidos a algún régimen de protección por este PEP-EBIC 05.

**Art. 3.10.- Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales: edificios catalogados**

1. Parcelación.
  - a. Con el objeto de proteger y conservar la parcelación histórica, se considera protegida la parcela de todos los inmuebles incluidos en el Catálogo.
  - b. No se permiten agregaciones, ni segregaciones de parcela salvo que expresamente se haga constar en la ficha particularizada.
2. Definición del color del edificio.
  - c. El color de aplicación al inmueble catalogado se definirá una vez se hayan realizado las correspondientes catas murarias sobre el edificio, procediéndose a inspeccionar el resultado por parte de la Unidad de Licencias de Obras competente que confirmará el color a adoptar en la actuación que se pretende realizar.
  - d. Con las intervenciones realizadas se conformará una base de datos fotográficos que constituirá la carta de colores propios del ámbito para su aplicación en otras actuaciones en las que el resultado de las catas pictóricas no ofrezcan resultados adecuados para su reproducción. Corresponde esta actuación a la Unidad de Licencias de Obras competente sobre el ámbito de este PEP-EBIC 05.
  - e. En la restauración y reposición de revestimientos de las fachadas se utilizarán técnicas y materiales acordes con los originales cuya naturaleza y características se analizara mediante catas y análisis. Se utilizarán estucos y pinturas a la cal, pinturas ecológicas coloreadas con pigmentos minerales, prohibiéndose expresamente la utilización de pinturas plásticas.
3. Instalaciones y cuerpos emergentes sobre las fachadas y cubiertas.
  - f. Se prohíbe la ubicación de cualquier elemento perteneciente a las instalaciones de agua, electricidad, aire acondicionado, etc. sobre las fachadas y la cubierta del edificio, cuando sea posible su percepción desde la vía pública o espacios interiores de parcela en contacto con el Bien de Interés cultural. En las intervenciones de restauración o rehabilitación de los edificios se reservaran espacios comunes, en cubierta y en de fachadas traseras, ocultos para ubicar estas instalaciones sin ser vistas o afectar a la percepción del monumento o características ambientales del espacio protegido.
  - g. Así mismo en las intervenciones de restauración o rehabilitación de los edificios protegidos se prohíbe la creación de cuerpos nuevos, correspondientes a la formación de casetón de escalera, cuarto de instalaciones del ascensor, etc., que sobresalgan de los planos inclinados que configuran la cubierta del cuerpo principal del edificio o en cubiertas planas que sobresalgan de la altura del antepecho de la terraza.
  - h. Respecto de la obligatoriedad de colocar captadores de energía solar y al tratarse de una instalación que no admite cualquier posición en la cubierta, la edificación podrá quedar exenta

## NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

de la obligatoriedad siempre y cuando se justifiquen las interferencias con los valores paisajísticos y preceptivos del ámbito.

- i. Los aparatos de medición de consumos, contadores, etc., derivados de las instalaciones se situarán preferentemente fuera de fachada. Si no existiera esta posibilidad, se situarán integrados con el mismo acabado superficial que el resto de la fachada.

### **Capítulo Tercero.- Regulación Bienes Inmuebles pertenecientes al Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano**

#### **Sección Primera.- Normas de los Bienes de Interés Cultural**

##### **Art. 3.11.- Autorización previa y otorgamiento de licencia.**

1. Una vez aprobado definitivamente el PEP-EBIC 05 para la realización de cualquier la intervención que afecte al monumento será necesario la autorización de la Conselleria competente en materia de cultura.
2. La autorización se entenderá caducada si transcurriera un año sin haberse iniciado las actuaciones para las que fue solicitada, sin perjuicio de que su vigencia pueda prorrogarse, a solicitud del interesado, por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicial. Dicha caducidad deberá ser declarada expresamente de conformidad con lo establecido en el artículo 42.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
3. Para la solicitud de autorización de la conselleria competente en materia de cultura se presentara proyectos de intervención que contendrán los requisitos establecidos en la normativa patrimonial.
4. Todas las autorizaciones de intervención se entenderán otorgadas en función de las circunstancias existentes en el momento de su dictado, por lo que podrán ser modificadas o dejadas sin efecto en caso de concurrir circunstancias sobrevenidas que hicieran peligrar los valores protegidos en virtud de los cuales se obtuvo la correspondiente Declaración de Interés Cultural.
5. El Ayuntamiento para la tramitación de licencia de las obras y/o intervenciones permitidas en este inmueble, al margen de solicitar la documentación que determina el PGOU de Valencia y la normativa vigente, requerirá al interesado la autorización de la Conselleria competente en materia de Protección del Patrimonio, conforme a lo previsto en la normativa reguladora del Patrimonio Cultural Valenciano. En ningún caso se concederán licencias condicionadas a la posterior obtención de las autorizaciones exigidas en los apartados anteriores.
6. Dentro del mes siguiente a la conclusión de la intervención, el promotor del proyecto presentará ante el ayuntamiento que otorgó la licencia, para su remisión a la Conselleria competente en materia de cultura, una memoria descriptiva de la obra realizada y de los tratamientos aplicados, con la documentación gráfica del proceso de intervención elaborada por la dirección facultativa.

##### **Art. 3.12.- Bienes de interés cultural incluidos en el ámbito.**

Tiene la consideración de Bien de Interés Cultural en el ámbito del presente PEP-EBIC 05 la Iglesia y Monasterio de la Roqueta ubicado en la calle San Vicente Mártir nº 120 ac y 126. Estos elementos están situados en la manzana 52174, parcela 23 (íntegra) y la 22 y 18 (parcialmente).

El PEP-EBIC 05 define el perímetro de las edificaciones y los espacios que configuran el Bien de Interés Cultural (se ha realizado un ajuste respecto de la delimitación definida en el PGOU). La delimitación

## NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

actual se ajusta a los elementos que constituyen la edificación protegida. Se representa en el plano de ordenación *O-03 Afecciones Patrimoniales y en la Ficha Particularizada*.

### **Art. 3.13.- Usos pormenorizados.**

Los usos del bien de interés cultural de la La Iglesia y el Monasterio de San Vicente de la Roqueta serán los siguientes:

- a. Uso dominante: En la edificación correspondiente a la iglesia y al monasterio el uso dominante es el SP/S-DM
- b. Usos compatibles: En la casa parroquial el residencial y actividades vinculadas al uso religioso.
- c. Usos incompatibles: El resto de usos.

### **Art. 3.14.- Condiciones particulares de intervención en los BIC**

1. Las obras y/o intervenciones que se podrán realizar sobre el Bien de Interés Cultural serán las permitidas al nivel de protección integral y en particular las previstas en la *Ficha Particularizada* del catálogo de este PEP-EBIC 05. En ambos casos siempre sin entrar en contradicción con las intervenciones o criterios de intervención permitidos que derivan de la legislación competente en materia de patrimonio cultural.

#### Condiciones particulares de intervención en Iglesia y Monasterio de la Roqueta parcelas 52174-22, 23 y 18 (parcialmente)

Teniendo en cuenta la particular distribución, macla y servidumbres existentes entre los distintos cuerpos del conjunto protegido es necesario previo a la realización de cualquier intervención la realización de un estudio previo que aborde de forma conjunta el conocimiento y actuación en todos los elementos del conjunto protegido monasterio e iglesia y establezca de forma general las pautas de intervención.

El frágil estado de conservación del conjunto protegido requiere de intervención de conservación y restauración correspondiente. Es necesario el estudio del estado de las estructuras sobre todo el de las horizontales en las que el paso del tiempo y la desocupación del edificio han generado patologías. La puesta en valor de la iglesia y el monasterio, la recuperación del interior y exterior del conjunto favorecerían su conservación y colaborarían en aumentar los valores paisajísticos y ambientales del entorno urbano circundante.

Se recomienda la reurbanización del patio (espacio libre) por el que se accede a la iglesia hoy, parcela 23, incorporando a la urbanización el pavimento de rodado existente y los restos de estos que permanecen en este espacio. El uso del espacio será de acceso a la iglesia y compatible con el desarrollo de actividades, celebraciones etc. vinculadas al uso religioso. Queda prohibido el estacionamiento de vehículos.

El espacio libre del claustro del monasterio deberá recuperar sus características de espacio abierto ajardinado. No se permite la instalación de ningún tipo de cubierta a este espacio.

En los espacios de parcela no ocupados por las edificaciones protegidas se prohíbe la construcción de edificaciones o instalaciones. El cerramiento o vallado de estas partes de parcela se realizarán con materiales y diseño y colores distintos a las de muros o fachadas del monumento y se realizarán con total independencia estructural y constructiva con estos.

Se prohíbe adosar cualquier elemento construido o instalación a las fachadas exteriores o interiores del conjunto.

## NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

Se procederá a la eliminación de elementos impropios inarmónicos e inadecuados entre los que destaca:

La construcción auxiliar adosada a la fachada oeste del monasterio cuya estructura de cubierta atraca directamente sobre los muros de fachada del monasterio y afecta a la percepción de los elementos que forman parte de su composición.

Eliminación de construcción para instalaciones situada en esquina sur-oeste del patio de acceso actual a la Iglesia.

Se deberá analizar y estudiar si procede la eliminación del cuerpo superior de las pandas este y sur del monasterio para recuperación de volumetría original.

Se deberá analizar y estudiar si procede la eliminación de la intervención realizada sobre la casa parroquial junto a la iglesia para recuperación de características originales de esta parte que probablemente estaban relacionadas con las del resto del conjunto protegido.

Se recomienda la instalación de iluminación nocturna del monumento para subrayar la presencia del monumento en entorno urbano en que se sitúa. La instalación de iluminación no podrá desvirtuar las características y valores de la edificación protegida siendo objeto de estudio específico adecuado a estos valores.

Se prohíbe la realización de aparcamiento subterráneo en las parcelas sobre las que se asienta el bien de interés cultural.

### Art. 3.15.- Entorno de Protección

1. Los criterios aplicados para la determinación del entorno de protección se sustentan en la aplicación del Art 39. apartado 3 b) LPCV. Se han tenido en cuenta, la aplicación de los criterios de delimitación que fija la ley para los bienes que se encuentren en ámbitos urbanos. Los criterios aplicados son los siguientes:

Criterio 1º Parcelas que limitan directamente con la que ocupa el bien, y en las que cualquier intervención que se realice pueda afectarlo visual o físicamente.

Criterio 2º Parcelas recayentes al mismo espacio público que el bien y que constituyen el entorno visual y ambiental inmediato y en el que cualquier intervención que se realice pueda suponer una alteración de las condiciones de percepción del bien o del carácter patrimonial del ámbito urbano en que se ubica.

Criterio 3º Espacios públicos en contacto directo con el bien y las parcelas enumeradas anteriormente y que constituyen parte de su ambiente inmediato, acceso y centro del disfrute exterior del mismo.

Criterio 4º Espacios, edificaciones o cualquier elemento del paisaje urbano que, aún no teniendo una situación de inmediatez con el bien, afecten de forma fundamental a la percepción del mismo o constituyan puntos clave de visualización exterior o de su disfrute paisajístico.

Criterio 5º Perímetros de presunción arqueológica, susceptibles de hallazgos relacionados con el bien de interés cultural o con la contextualización histórica de su relación territorial.

2. El Plan Especial de Protección del Entorno de la Iglesia, PEP EBIC 05 establece un perímetro continuo de mayor alcance que el reconocido en Resolución de 6 de marzo de 1992, de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalidad

## NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

Valenciana publicada en BOE 14.05.92 Número 116 y DOGV 08.05.92 Número 1778. Este nuevo ámbito adquirirá vigencia a la entrada en vigor del PEP EBIC 05.

3. El Entorno de Protección de la Iglesia y Monasterio de la Roqueta se representa en el plano de ordenación *O-03a Delimitación del entorno de Protección. Justificación* y en la *Ficha Particularizada* correspondiente al Bien de Interés Cultural.

### Art. 3.16.- Declaración de ruina del Bien de Interés Cultural

1. Cuando la declaración de ruina afecte a un inmueble, o a una parte del mismo, declarado interés cultural, el procedimiento se iniciará por el Ayuntamiento y la Conselleria competente intervendrá como interesada en dicho expediente, a cuyo efecto deberá serle notificada la incoación del mismo.
2. Cuando a consecuencia del mal estado de conservación del bien inmueble declarado de interés cultural, el Ayuntamiento, para evitar daños a terceros hubiera de adoptar medidas que pudieran afectar a elementos de la edificación, lo comunicará inmediatamente a la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural, que deberá resolver con la urgencia precisa y en todo caso en el plazo de setenta y dos horas, señalando las condiciones a las que haya de sujetarse la intervención.
3. El expediente de declaración de ruina se regulará por lo previsto en la LPCV.

### Sección Segunda.- Normas Particulares de los Bienes de Relevancia local

#### Art. 3.17.- Bienes de Relevancia Local

No se han detectado en el ámbito del presente PEP-EBIC 05 inmuebles con valor acreditado suficiente para integrarse en la categoría.

## TITULO CUARTO: REGULACIÓN DE BIENES NO CATALOGADOS

### Capítulo Primero.- Generalidades.

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

Con carácter general será de aplicación, en lo no previsto en este PEP-EBIC 05, lo dispuesto en el Título Quinto: Ordenanzas generales de la edificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

Para su correcta aplicación se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a. Las referencias al Plano C (estructura Urbana) del PGOU, que contiene ese Título Quinto de las Ordenanzas Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia deben entenderse realizadas al Plano O-02 de Régimen Urbanístico del PEP-EBIC 05.
- b. Algunas de las determinaciones del Título Quinto de las Normas Urbanísticas del Plan General quedan precisadas en las condiciones particulares del presente PEP-EBIC 05, siendo éstas de prevalente aplicación.
- c. Las Ordenanzas gráficas que contiene este PEP-EBIC 05 plano O-04 ordenanza gráfica prevalecen en sus determinaciones sobre cualquier otra disposición contenida en el PGOU de Valencia.



## NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

### Art. 4.2.- Tipo de Intervenciones y obras permitidas en edificaciones no catalogadas.

1. Las intervenciones a realizar en las edificaciones no catalogadas incluidas en el entorno de protección son todas las contempladas en el art. 2.7 de las presentes Normas, debiendo adaptarse a las condiciones que se definen en el Art. 4.3 Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales.
2. El régimen de intervención en los elementos señalados como fuera de ordenación por afección patrimonial en el plano "O-02b Fuera de ordenación por afección patrimonial" será el establecido en el artículo 2.5 de las presentes Normas.

### Art. 4.3.- Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales.

#### 1. Condiciones generales

- a. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación de tipología residencial plurifamiliar entre medianeras, de VII-VIII plantas según se describe en los planos de ordenación en las manzanas 52174 y 54178.
- b. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios. Las intervenciones que afecten a partes vistas fachadas y cubiertas tenderán a la recuperación volumétrica y espacial original de cada edificio y del lenguaje propio utilizado en su proyecto original, respetando los materiales con que fueron concebidos y eliminando los cuerpos añadidos posteriores que desvirtúen su perfil original.
- c. Las condiciones de volumen y forma de los edificios se recogen en los planos de ordenación O-02, O-05 y O-06. Las condiciones de emplazamiento, volumen y forma de los edificios no catalogados se expresan en los artículos siguientes, en todo caso las Ordenanzas Gráficas prevalecerán frente al contenido de estos preceptos.

#### 2. Condiciones de parcela.

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.
- d. 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, chaflanes, 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.

#### 3. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano O-02c "Estructura urbana. Parámetros de la edificación. Red primaria y secundaria". La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior (salvo lo dispuesto para los áticos).

## NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

No obstante, la línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones interiores que se señalen. Asimismo las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones de fachada señaladas por el PEP-EBIC 05. La profundidad edificable será la señalada en el plano O-02c "Estructura urbana. Parámetros de la edificación. Red primaria y secundaria". En el patio de manzana se podrá construir en planta baja.

### 4. Altura de cornisa

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano O-02c "Estructura urbana. Parámetros de la edificación. Red primaria y secundaria", con arreglo a la siguiente fórmula:  $H_c = 4.80 + 3.15 N_p$  Siendo  $H_c$  la altura de cornisa máxima expresada en metros y  $N_p$  el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).
2. Las determinaciones contenidas en el párrafo anterior se adaptaran a las modificaciones que se realicen en las normas del PGOU vigente.

### 5. Número de plantas.

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 O-02c "Estructura urbana. Parámetros de la edificación. Red primaria y secundaria", 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. del PGOU de Valencia.

### 6. Enrase de cornisas

No se permite.

### 7. Tolerancia de alturas.

No se permite

### 8. Perfiles y cubiertas.

Por encima de la altura de cornisa del edificio se permite:

- a. Se autoriza la construcción de áticos excepto en edificios de más de ocho plantas (incluida la baja). Los áticos quedarán retirados 4,00 metros, como mínimo respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior, del edificio recayentes a vial o espacio libre públicos. La altura de cornisa máxima del ático será de 3,20 metros sobre la del edificio.
- b. De realizarse áticos, la cubierta será plana con una franja de retiro de 4,00 metros desde la alineación exterior, salvo un alero de 60 cm. de vuelo máximo sobre la fachada del ático. Por encima de la cornisa del ático no se admite ningún tipo de aprovechamiento.
- c. Si no se construyen áticos, se admitirán las cubiertas inclinadas. La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 40%. 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. Se permite la ubicación de piezas habitables en los desvanes resultantes, siempre vinculados a la planta inferior y sin acceso independiente.
- d. Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar las cubiertas del edificio ni del ático, salvo las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, los paneles de captación de energía solar y las antenas y pararrayos. Cuando la cubierta sea inclinada los paneles de captación solar deben ir integrados en el mismo plano de la cubierta.

## NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

### 9. Sótanos y semisótanos.

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

### 10. 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 otras normativas.
- c. Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del PGOU de Valencia.

### 11. Construcciones en patio de manzana.

1. En patios de manzana en los que se señala 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.

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.
2. En la manzana 52174, se establece una ordenanza particularizada que se define en art. 4.5 y que prevalece sobre las determinaciones fijadas en este artículo.

### 12. Criterios para composición de fachadas. Cuerpos y elementos salientes.

1. Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:
  - a. En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:
    - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
    - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
  - b. 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 con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
    - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

### NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

- c. 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, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Sólo se autorizarán aquellas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de los mismos. No obstante si la terraza se sitúa 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., no siendo obligatorio, en este caso, que la terraza sea sirviente de entrante.
  - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 115 cm.
  - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
3. Los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos sólo podrán situarse en planta segunda y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patio interior de manzana sólo podrán situarse en segunda planta y superiores.
4. Sobre la alineación de fachada recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes, a excepción de las edificaciones de la manzana catastral 52174, donde se establece una ordenanza particularizada, que se define en art. 4.5:
  - a. En cualquier caso:
    - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
    - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
  - b. 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.
    - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
    - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
4. Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente.
5. Sobre las fachadas retiradas de los áticos se autorizarán aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
6. En el caso de que la fachada comprenda miradores éstos se atenderán a las condiciones siguientes:
  - Cuando los miradores se presentan como un cuerpo volado exento lateralmente, la parte de superficie exterior no acristalada se construirá mediante elementos ligeros asociados a la cerrajería, delimitando el mirador como un elemento superpuesto al plano de fachada, resuelto de modo que se perciba una neta solución de continuidad con los materiales de esta última.

## NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

- El mirador podrá integrarse lateralmente con balcones, cumpliendo las limitaciones de anchura dispuestas en el apartado 12. En este caso, podrá utilizar para implementar la parte no acristalada del mirador el mismo material de revestimiento o cerramiento del antepecho del balcón.
- Con el fin de acentuar la percepción del plano de fachada en su integridad, los miradores no existirán en la última planta de edificio, pudiendo configurarse en esta planta, como terrazas o balcones, los techos de los miradores de la planta inmediatamente inferior.
- La anchura máxima del mirador, medida en el plano de fachada, no será superior a 4 metros.
- Los miradores dispondrán, en su caso, de sistemas de oscurecimiento interior de huecos distintos de persianas enrollables.

6. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 50% de la longitud de la fachada medida en esa planta.

7. No se admite ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública, espacio libre público o patio de manzana, ni en las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior.

### 13. Cambios de altura.

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 PEP-EBIC 05 hasta el límite señalado en el Plano O-02c "*Estructura urbana. Parámetros de la edificación. Red primaria y secundaria*", 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.

### 14. Condiciones funcionales de la edificación.

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

### 15. Materiales, Carpintería, Cerrajería, Cantería, Color.

En intervenciones de conservación, restauración y rehabilitación que se realicen en las edificaciones incluidas en el ámbito del PEP-EBIC 05 tenderán a la recuperación de las características de los materiales que configuran los revestimientos, la carpintería, la cerrajería, originales del edificio y del lenguaje arquitectónico del proyecto arquitectónico original.

#### Art. 4.4.- Régimen de rehabilitación o edificación forzosa.

1. Quedan en régimen de rehabilitación o edificación forzosa los inmuebles incluidos en el ámbito del PEP-EBIC 05 en los que se incumpla la obligación de efectuar obras de conservación y rehabilitación derivada de orden individualizada en los términos previstos por la normativa urbanística.

**NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN**

---

2. El régimen de rehabilitación o edificación forzosa comporta, para los inmuebles sujetos a él, su declaración de utilidad pública y de la necesidad de su ocupación a efectos expropiatorios.
3. Para la tramitación y los efectos de dicho procedimiento se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística vigente.

**Capítulo segundo.- Ordenanza Particularizada: Manzana 52174.**

**Art. 4.5.- Edificación residencial: Parámetros tipológicos, morfológicos y materiales.**

**1. Construcciones en patio de manzana.**

En el patio de la manzana catastral 52174 en el que se señala la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo deberá estar situada por debajo de la altura de coronación del muro de mampostería que divide la parcela del colegio de Agustinos con las parcelas catastrales 52174-17 y 52174-21, independientemente del destino último de la planta baja.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas del patio de manzana 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

Ningún elemento o construcción, procedente de la implantación de instalaciones, que supere la altura de 1,20 m sobre el forjado de techo de las plantas bajas podrá situarse a distancia menor de 4 m del muro de mampostería que linda con el patio del colegio.

**2. Intervención en fachadas traseras, transversales, medianeras.**

En intervenciones sobre las fachadas traseras y transversales o medianeras, tanto de conservación, restauración o rehabilitación que afecten parcial o totalmente al edificio, deberán tener en cuenta las siguientes determinaciones.

- a. Fachadas recayentes a patio interior de manzana:

En intervenciones de nueva planta se mantiene vigentes las determinaciones contenidas en el artículo 4.3 de las presentes normas, debiendo tener en cuenta que los antepechos de balcones, balconadas y terrazas permitidas se tratarán con materiales opacos que permitan ocultar cualquier tipo de instalación necesaria y en especial las relacionadas con la instalaciones de calefacción o climatización.

### NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

En caso de intervenciones de conservación, restauración, rehabilitación que afecten parcial o totalmente al edificio se deberán mantener las fachadas y cubiertas, preservando y restaurando los caracteres originarios de las mismas. Cualquier intervención tenderá a la recuperación volumétrica, espacial, compositiva y material, original de cada edificio y del lenguaje propio utilizado en su proyecto original, respetando las dimensiones de huecos y materiales con que fueron concebidos y eliminando los cuerpos añadidos posteriores que desvirtúen su perfil original.

b. Fachadas transversales o medianeras:

Las medianeras de las edificaciones situadas en las parcelas 52174-17, 19, 02 y 03 deberán tener tratamiento de fachada exterior. Sé entiende por tratamiento de fachada exterior, la utilización de los mismos materiales y calidades que en la fachada principal o acordes a esta.

Se prohíbe abrir vistas y la creación de cuerpos salientes. Se permiten los elementos salientes, impostas, molduras pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm, relacionados o que formen parte de la composición de la fachada principal. El tratamiento de la fachada transversal o medianera deberá formar parte de la documentación del proyecto técnico a autorizar por la administración competente.

c. El patio de luces de las edificaciones situadas en parcelas 52174-01,02 y 19 deberá cerrarse siguiendo la alineación de la medianera de la parcela 52174-02 con materiales ligeros que permitan ocultar las vistas a espacios de galerías, tendedores etc.

**Art. 4.6.- Equipamientos y dotaciones: Parámetros edificabilidad, tipológicos, morfológicos, y materiales.**

1. Condiciones particulares Colegio de Santo Tomas de Villanueva o Colegio de los Padres Agustinos, parcela 52174-18 EC/S-ED EDUCATIVO CULTURAL.

- a. El cerramiento o valla de parcela con C/ San Vicente Mártir deberá realizarse opaco hasta altura de 3 m utilizando materiales de características y colores distintos a las de muros o fachadas del monumento y con total independencia estructural y constructiva con estos.
- b. El cerramiento o valla de parcela con la calle C/ Albacete deberán realizarse con materiales y diseño que permita la visualización hacia el interior de la manzana.
- c. La parcela debe mantenerse libre de edificación. El uso permitido al espacio libre es de patio de recreo y actividades relacionadas con el uso escolar.
- d. De resultar de aplicación para este caso el artículo 6.76, la intervención requerirá la autorización por parte de la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural, presentando la documentación que esta requiera y el correspondiente Estudio de Integración Paisajística.
- e. No se permite adosar ningún elemento a las fachadas y cerramientos del conjunto protegido. Se eliminarán las señaladas como elementos fuera de ordenación por afección patrimonial.
- f. Se permite la ubicación de construcciones en el subsuelo de la parcela en ámbito separado como mínimo 5 metros del perímetro del conjunto protegido para la realización de instalaciones deportivas o aparcamiento subterráneo. Esta intervención requerirá de la autorización por parte de la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural, presentando la documentación que esta requiera. Previo a la intervención se realizaran las actuaciones arqueológicas que requiere la normativa patrimonial.

## NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

- g. Se conservarán las condiciones originales el muro de mampostería que limita el sur de la parcela. Solo se admiten actuaciones de conservación y restauración. No se permite adosar ningún elemento, construcción u instalación.
- h. Se procederá a la eliminación de elementos calificados fuera de ordenación por afección patrimonial en los planos de ordenación entre los que destaca: la construcción auxiliar adosada a la fachada oeste del monasterio cuya estructura de cubierta atraca directamente sobre los muros de fachada del monasterio y afecta a la percepción de los elementos que forman parte de su composición y la cubierta de las pistas deportiva.

## TITULO QUINTO. RÉGIMEN DE USOS

### Capítulo Único: Regulación de Usos y Actividades del Área de Calificación Urbanística Entorno del Protección del BIC

#### Art. 5.1.- Usos.

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).
2. 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)
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.
4. 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.



**NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN**

---

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) con las limitaciones establecidas en parcelas 18, 22 y 23 de la manzana 52174.
  - Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par. 1b), con las limitaciones establecidas en parcelas 18, 22 y 23 de la manzana 52174.
  - No se permite al aire libre sobre superficie libre de parcela.
  - No se permite en edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par. 1d).
- 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 estas Zonas. 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; o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 2.000 metros cuadrados. 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.  
No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja aún cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en la planta baja
- g. Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.  
Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.
- h. Tof.2.- Locales de oficina.  
Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.
- i. Tre.- Actividades recreativas.  
Se admiten en planta baja y planta semisótano, 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.

## NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

- j. D.- Dotacionales.  
Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo m). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.
- m) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:
- m1) 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.
- m2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.
- m3) 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 g), h), i) y j) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

## TITULO SEXTO: REGULACIÓN DEL ENTORNO URBANO.

### Capítulo Único: Generalidades

#### Art. 6.1. Condiciones generales.

En la formulación y redacción de un proyecto técnico cuyo objeto sea la intervención total o parcial en los espacios libres o viales del PEP-EBIC 05 se atenderá a los siguientes criterios:

- En el diseño y ordenación del proyecto primará la creación de recorridos peatonales frente a los de circulación rodada. En concreto se aumentara en lo posible la acera de la calle San Vicente Mártir, situada junto al monumento y se eliminaran las zonas de aparcamientos de vehículos existentes en la calle San Vicente Mártir dentro del ámbito del PEP-EBIC 05.
- Debe potenciarse la influencia que la urbanización del espacio público tiene en la contemplación del Bien de Interés Cultural. Se procederá a la redefinición de dimensión, número y calidad de los elementos de urbanización y el mobiliario urbano para recuperar espacios públicos que permitan una mejor contemplación del monumento.
- Todo el ámbito urbano afectado debe entenderse que forma parte de un proyecto unitario en el que se procurara la utilización de materiales y elementos de urbanización de calidad y diseño similar y acorde con las dimensiones y escala del espacio urbano en el que se insertan.
- Ubicación y diseño de los elementos que conforman el alumbrado público de modo que afecte lo menos posible a las fachadas de las edificaciones. Debe eliminarse el uso de luminarias de brazo mural a favor de otro tipo que no necesite anclarse a los muros de las edificaciones. Se estudiara la posibilidad de utilizar luminarias empotradas en el suelo en la calle san Vicente Mártir para iluminar el Monumento.
- Diseñar las pendientes de viarios y espacios libres de forma que el agua de pluviales no se acumule junto a las edificaciones, evitando así la aparición de humedades en muros y fachadas.
- Racionalizar el paso de las instalaciones de forma que causen el menor impacto visual posible y no afecten a las edificaciones del PEP-EBIC 05.
- Tras la aprobación del PEP-EBIC 05 solo las intervenciones realizadas en viarios y espacios libres públicos, incluido las que afecten al subsuelo, situados en áreas de competencia patrimonial

## NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

que se reflejan en plano de ordenación *O-05 Régimen Competencia* deberán ser autorizadas previamente por la conselleria de patrimonio competente.

### **Art. 6.2.- De las alineaciones y estructura viaria.**

1. El trazado de las alineaciones de las calles es el que se expresa en el plano de ordenación O-02 correspondiente. El PEP-EBIC 05 mantiene con carácter general las alineaciones y parcelaciones históricas existentes.
2. En los proyectos de estructuración de circulación o tráfico del ámbito del PEP-EBIC 05 se priorizará el uso peatonal, el transporte público y la dotación de estacionamiento para residentes, con el fin de evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado en el ámbito protegido.

### **Art. 6.3.- Condiciones de intervención en los Espacios Libres y Viarios.**

1. En los proyectos de urbanización o reurbanización se utilizarán materiales naturales acordes con el ambiente, quedando prohibidos los que imiten a estos como los hormigones impresos. En la selección de materiales se extremará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de utilización.
2. Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimentos antideslizantes, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.
3. El mobiliario urbano deberá integrarse en el ambiente estético del ámbito, sin que eso suponga la renuncia a la contemporaneidad.
4. La plantación de especies vegetales quedará restringida a aquellos lugares en los que el espacio disponible permite su colocación en condiciones adecuadas.

### **Art. 6.4.- De las instalaciones.**

1. En los proyectos de obras de reurbanización o de nueva urbanización que se acometan en el ámbito de este PEP-EBIC 05 se dispondrá que toda instalación urbana se canalice subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas.

Se realizarán canalizaciones enterradas y registrables para la conducción de los elementos de la red de suministro y servicio, como agua potable, energía eléctrica, telefonía, voz y datos, alumbrado público, alcantarillado y evacuación de aguas pluviales.

2. Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto.

### **Art. 6.6.- De las redes de suministro y alumbrado público.**

1. La distribución de los puntos de luz se establecerá con carácter regular, compatible con la disposición tanto de los huecos de fachada, como del arbolado existente.
2. Los registros de las canalizaciones descritas en los apartados anteriores se dispondrán con la debida atención a su buena colocación con los pavimentos y a la regularidad geométrica de sus alineaciones, de manera que contribuyan eficazmente a la recualificación ambiental.

## NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

### Art. 6.7.- Protección del patrimonio arbóreo.

1. Respecto de los grados de protección del patrimonio arbóreo existente en el ámbito, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del plan General de Valencia y a la Ley 4/2006, de 19 de mayo de Patrimonio Arbóreo Monumental de la Comunidad Valenciana o en su defecto a las determinaciones específicas de la normativa urbanística y patrimonial aplicables.
2. 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.
3. Se conservara en el interior de la parcela, el arbolado existente en los espacios libres privados vinculados a la edificación protegida.
4. Toda solicitud de licencia de obras para proyecto de intervención, edificación o derribo en suelo urbano llevará ubicados, en las parcelas afectadas, los árboles que contuviera, la posición exacta, especie, edad y proyección en planta de sus ramas, todo ello acompañado por un reportaje fotográfico.
5. 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.

## TITULO SÉPTIMO: REGULACIÓN DE LA PUBLICIDAD.

### Capítulo Único: Generalidades

#### Art. 7.1.- Publicidad en el ámbito del PEP-EBIC 05.

1. La regulación de la publicidad y señalación afecta a todo el ámbito protegido objeto de este PEP-EBIC 05, incluidos los edificios catalogados, los edificios no catalogados, los servicios públicos o dotaciones y espacios libres y viarios.
2. Se permite la publicidad en el ámbito del presente Plan en los siguientes términos:
  - Mediante autorización municipal, la publicidad que se deriva de las actividades cívicas, culturales o eventos festivos, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado durante el plazo acorde con la celebración.
  - La publicidad que se inserte en mobiliario urbano de titularidad o concesión pública siempre que se limite el tamaño de los elementos a una superficie que no supere el metro cuadrado y se controle, respecto de su ubicación, la no afección a las visuales hacia los bienes inventariados.
  - En los edificios incluidos en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Monumental del PEP-EBIC 05, y mediante autorización municipal, se permite la colocación de rótulos que tenga por objeto difundir el carácter histórico artístico del edificio o las actividades culturales o de restauración que en el mismo se realicen.
  - El Ayuntamiento podrá delimitar o habilitar las paredes, muros, mamparas o paneles colocados a tal fin, en los que se permita la fijación de elementos publicitarios con fines electorales o de actividades municipales con carácter exclusivo.

### NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

---

- En las obras de rehabilitación, reforma o nueva construcción, mediante autorización municipal, se permite la instalación de lonas o tejidos protectores de fachadas que sean de aspecto neutro y uniforme, de gramaje que permita la mayor transparencia posible, sin que sean aceptables otras grafías o rotulaciones que las determinadas por las ordenanzas municipales para la identificación legal de las actuaciones, salvo que reproduzcan impresas en ella y a escala real, las fachadas que cubren, en cuyo caso se permite la incorporación, de manera discreta y en extensión inferior al 30 % de la superficie, de identificaciones o mensajes publicitarios.
3. No se considera publicidad a los efectos del presente apartados los indicadores y la rotulación que sean identificativos de las marcas corporativas y de la actividad que se desarrolle en los edificios incluidos en el ámbito. En este caso el PEP-EBIC 05 establece las siguientes normas reguladoras que garantizan la integración armónica de estos elementos en los edificios y en el paisaje del conjunto:
- En los edificios no incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en los incluidos en el Catálogo dentro del nivel parcial y ambiental se permite la instalación de indicadores y la rotulación de establecimientos que sean identificativos de las marcas corporativas y de la actividad que en ellos se desarrolle, siempre que los rótulos se inserten en los huecos de planta baja, se sitúen en el plano interior del hueco, dejando libres las jambas y los dinteles correspondientes.
  - Los anuncios no ocultarán ningún elemento ornamental o característico de la composición de la fachada y se deberán ajustar y adecuar a las condiciones ambientales del entorno, sin que modifiquen sus condiciones de percepción.
  - Su superficie no excederá de un metro cuadrado.
  - Además de los anteriores podrán permitirse los indicadores que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de los huecos de planta baja.
  - En los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos dentro del nivel integral solo podrán permitirse indicadores que se integren formalmente en el acristalamiento de los huecos de planta baja.
4. Para la instalación de estos elementos en los edificios permitidos se requerirá la solicitud de licencia, para lo que se exigirá la presentación de un proyecto reducido, composición fotográfica u otro sistema de representación en el que quede perfectamente definida la inclusión del elemento publicitario en el edificio y en el entorno en relación con el BIC y su afección.
5. La publicidad que no reuniese los requisitos anteriores quedará fuera de ordenación desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan Especial de Protección no pudiendo renovar la licencia anual de instalación.
6. En obras de reforma de edificios con publicidad fuera de ordenación se exigirá su supresión o corrección de acuerdo con la normativa contenida en el presente Plan.
7. La solicitud de licencia para la instalación de publicidad se considerará obra menor y la instalación sin licencia o el mantenimiento de la misma fuera de ordenación será constitutivo de infracción urbanística, procediéndose acorde con las obras sin licencias.
8. Para los inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural o Bienes de Relevancia Local se estará a lo dispuesto en la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural Valenciano.
9. Sin perjuicio de lo anterior, en lo no previsto por el presente Plan Especial respecto del régimen de implantación de publicidad en el ámbito del mismo, se estará a lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza Municipal sobre Publicidad del municipio de Valencia.

## TITULO OCTAVO: CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

### Capítulo Único: Delimitación del Área de protección arqueológica y regulación de las actuaciones

#### Art. 8.1.- Áreas de protección arqueológica.

En el plano de *ordenación O-03 Afecciones Patrimoniales. Niveles de protección. Áreas arqueológicas* se define el área de protección arqueológica delimitada en el ámbito de actuación del presente PEP-EBIC 05. Se trata de AREA DE VIGILANCIA ARQUEOLOGICA DE ROQUETA Y ALREDEDORES AVA-5.

#### Art. 8.2.- Actuaciones arqueológicas.

1. Cualquier actuación arqueológica definida en el artículo 59 de la LPCV requerirá, al margen de la correspondiente autorización por parte del Ayuntamiento de Valencia, la autorización expresa de la Conselleria competente en materia de protección del patrimonio.
2. El Ayuntamiento no otorgará licencia municipal alguna para excavación o remociones de tierras con fines arqueológicos sin que previamente se haya acreditado la obtención de la autorización para el desarrollo de estas actuaciones arqueológicas por parte de la Conselleria competente en materia de protección del patrimonio.
3. Toda actuación arqueológica que se realice sin la correspondiente autorización, tanto municipal, como autonómica, o sin sujeción a los términos de ésta, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad, en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de bienes arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la administración será considerada ilegal.

Tanto la Conselleria competente en materia de protección del patrimonio, en ejercicio de sus competencias, como el Ayuntamiento de Valencia podrán ordenar en los citados casos la paralización inmediata de la actuación o de la obra, acordando la incautación de todos los objetos y bienes hallados, sin perjuicios de las sanciones que en su caso correspondieran de acuerdo con la normativa aplicable.

#### Art. 8.3.- Actuaciones arqueológicas previas a la ejecución de obras en áreas de protección arqueológicas o paleontológicas.

1. Toda licencia de obras u otro tipo de intervenciones o actividades que impliquen remoción de tierras, sean públicas o privadas, en las áreas de vigilancia arqueológica que define este PEP-EBIC 05, exigirá previamente a su concesión la obtención de la correspondiente autorización por parte de la Conselleria competente en materia de protección del patrimonio.
2. La solicitud de autorización de estas actuaciones requiere la aportación de un estudio previo suscrito por técnico competente en el que se justifiquen los efectos que las actuaciones pudieran causar en los restos de esta naturaleza.
3. Dicho estudio será remitido por el Ayuntamiento a la Conselleria competente en materia de protección del patrimonio, para que emita la autorización preceptiva que exige la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural, donde podrá imponer las condiciones a las que deberá ajustarse la obra, intervención o actividad a realizar.
4. El Ayuntamiento no podrá conceder ninguna licencia autorizando estas actuaciones en las áreas de protección arqueológica sin que previamente se haya obtenido la citada autorización.

**NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN**

---

**Art. 8.4.- Actuaciones arqueológicas en obras ya iniciadas fuera de las áreas de protección arqueológica.**

1. Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en zonas de protección arqueológicas, aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo al Ayuntamiento y a la Conselleria competente en materia de protección del patrimonio.
2. Los trabajos no podrán reiniciarse hasta que los mismos sean autorizados por la Conselleria competente, de conformidad con las previsiones citadas en el artículo anterior.

Valencia, marzo 2011

El equipo redactor:

Fdo. Inés Esteve Sebastián  
Arquitecta