

Conselleria de Territorio y Vivienda

Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre resolución de 15 de septiembre de 2005, del conseller de Territorio y Vivienda, por la que se aprueba definitivamente el Plan de Reforma Interior del ámbito PN-4 del Plan General de Valencia, pedanía de Borbotó.

ANUNCIO

Resolución de 15 de septiembre de 2005, del conseller de Territorio y Vivienda, por la que se aprueba definitivamente el Plan de Reforma Interior del ámbito PN-4 del Plan General de Valencia, pedanía de Borbotó.

Visto el expediente relativo al Plan de Reforma Interior del ámbito PN-4 del Plan General de Valencia (en adelante PRI), pedanía de Borbotó, y de conformidad con los siguientes

Antecedentes de hecho.

Primero.—El proyecto se sometió a información pública insertando anuncio en el «D.O.G.V.» n.º 3.885, de 24 de noviembre de 2000, y en el diario «Las Provincias» de 31 de octubre de 2000. Tras una larga tramitación municipal en la que se modificó el proyecto en determinados aspectos, la aprobación provisional se produjo por acuerdo plenario de 28 de mayo del 2004, resolviendo en el mismo acto las diversas alegaciones presentadas.

Corregido el proyecto conforme al condicionamiento impuesto en el acuerdo de aprobación municipal, finalmente se remitió a esta Conselleria, enterando en el servicio territorial con fecha 4 de febrero del 2005.

Segundo.—Durante la tramitación municipal se emitió informe favorable por la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, en febrero del 2001, condicionado a que se incluya como bien de relevancia local la iglesia parroquial de Santa Ana, se especifique el carácter estructural del núcleo histórico tradicional, con el carácter de bien de relevancia local. Se recomienda la denominación de plan especial de protección y reforma interior, más acorde con su verdadera naturaleza.

Las observaciones vinculantes del informe patrimonial han sido incorporadas en el proyecto definitivo.

Tercero.—Durante la tramitación en el servicio territorial de esta Conselleria se ha solicitado informe a los siguientes organismos:

- Conselleria de Sanidad (9-3-2005).
- Dirección General de Vivienda de esta Conselleria (9-3-2005).
- Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura (9-3-2005).
- Conselleria de Educación, Dirección General de Régimen Económico (9-3-2005).
- Servicio Territorial de Medio Ambiente (7-3-2005).
- Confederación Hidrográfica del Júcar (28-2-2005).
- Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial (28-2-2005).
- Dirección General de Calidad Ambiental.

Con fecha 13 de junio del 2005 se recibe informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, indicando que el informe no es preceptivo.

En contestación a la petición del servicio territorial, el Ayuntamiento presenta el 11-4-2005 un informe justificando la innecesariedad del estudio acústico, argumentando que en la homologación modificativa del Plan General, en trámite, se dará cumplimiento a la Ley de Protección de la Contaminación Acústica, a cuyo efecto se ha creado la comisión técnica de planificación acústica con el fin de elaborar el mapa acústico del municipio en el plazo de un año. Igualmente justifica la innecesariedad del estudio de paisaje, al haberse aprobado provisionalmente el PRI antes del 2-7-2004, fecha de entrada en vigor de la Ley de Ordenación del Territorio. Justifica la innecesariedad del estudio de impacto ambiental, porque la afección a suelo no urbanizable es mínima y deriva de razones de adecuación viaria y no supone incremento de edificabilidad. En cuanto a la suficiencia del abastecimiento de agua y del servicio de depura-

ción, se afirma que el PRI no incorpora la implantación de nuevos usos que implique un incremento del consumo de agua. Por otra parte, el servicio municipal del ciclo integral del agua no apreció obstáculo en el proyecto.

Se ha recibido informe favorable del Servicio de Carreteras de la Diputación, de fecha 26 de julio del 2005, condicionado a que se realice un estudio acústico respecto a la afección de la carretera provincial, siendo a cargo del sector las medidas correctoras necesarias. Igualmente deberán cumplirse las condiciones que se deriven del estudio de adecuación de la carretera que está elaborando la Diputación.

Por otra parte se ha recibido nuevo informe favorable de la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, señalando que deben incorporarse al documento definitivo las siguientes recomendaciones:

— La delimitación del «núcleo histórico tradicional» forma parte de la «Ordenación estructural» del catálogo tal y como se especifica en un apartado del catálogo del plan, sin embargo esta clasificación debería plasmarse no sólo a modo de anexo, sino también de forma gráfica con una ficha propia.

— En la ficha que se ha realizado para la iglesia de Santa Ana se delimita el entorno de afección. En esta ficha se debería restringir para la plaza el paso de vehículos salvo para residentes y quedar prohibido el aparcamiento en superficie. Igualmente, se tendrían que establecer pautas sobre la regulación ambiental, así como criterios y calidades de reurbanización para la potenciación de sus valores.

— La dificultad del análisis de las modificaciones realizadas por el catálogo del PRI respecto de las edificaciones realizadas; una justificación pormenorizada aportando, cuanto menos, información fotográfica de estos elementos, que acredite su desaparición, mal estado o la causa de su exclusión, así como las medidas correctoras para la reintegración, en lo posible, de valores afectados por pérdidas o menoscabos patrimoniales del pasado.

— Redenominación del nuevo instrumento urbanístico como Plan Especial de Protección y Reforma Interior, en sintonía con lo pretendido por el PGOU y como representación nominal de un aspecto muy importante de la regulación urbanística, como es el de la esfera patrimonial, que tanto merece y precisa un núcleo urbano de contexto rural, como es Borbotó.

Cuarto.— Se han presentado estas dos alegaciones en el Servicio Territorial de la Conselleria:

A. D. José Soriano Albert solicita la descatalogación del edificio situado en camino Massarrojos, n.º 1.

B. D.ª Amparo Cuñat Balaguer solicita igualmente la descatalogación del edificio situado en el camino de Borbotó a Godella.

De ambas alegaciones se remitió, para informe, copia al Ayuntamiento de Valencia y la Conselleria de Cultura.

En consonancia con el criterio del pleno municipal, se desestima la alegación de D. José Soriano Albert, puesto que la procedencia de la protección del inmueble deriva de valores patrimoniales objetivos y justificados en el catálogo, que no han sido contrarrestados por el recurrente. La solicitud de descatalogación total reclamada por D.ª Amparo Cuñat Balaguer debe igualmente desestimarse en los términos de la protección parcial definida en el acuerdo plenario de aprobación provisional. Como en el caso anterior, el recurrente no rebate desde el punto de vista técnico la protección parcial contenida en el proyecto.

Quinto.—Valencia cuenta con Plan General aprobado por resolución del conseller de Obras Públicas y Urbanismo, de fecha 28 de diciembre de 1988.

Sexto.—El proyecto consta de los siguientes documentos:

- Memoria informativa.
- Memoria justificativa.
- Ordenanzas.

- Catálogo.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.

Séptimo.—La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 28 de julio de 2005, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Octavo.— En sesión celebrada el 4 de agosto de 2005, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia acordó informar favorablemente el Plan de Reforma Interior del ámbito PN-4 del Plan General de Valencia y elevar al conseller de Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva.

Fundamentos jurídicos.

Primero.—La documentación está completa y la tramitación ha sido la correcta, conforme a lo previsto en los artículos 52 y concordantes de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Segundo.—Aunque el documento se denomina Plan de Reforma Interior, también participa de la naturaleza del Plan Especial de Protección. El contenido es, incluso, más propio de este último documento. En cualquier caso, no existe impedimento legal para que un instrumento de planeamiento participe de este doble carácter.

Tercero.—El objeto del proyecto es la ordenación del núcleo de Borbotó, desarrollando las previsiones contenidas en la ficha PN-4 del Plan General.

Borbotó es una pedanía de 767 habitantes, pertenecientes al Distrito Poblats del Nord, situada en la carretera Valencia-Moncada. Se trata de un asentamiento agrícola constituido alrededor de una alquería histórica, con una superficie total de 9'32 Ha., de la cual resulta afectada por el PRI 6'67 ha. El Plan General clasifica el ámbito como suelo urbano, núcleo histórico protegido CHP-3, disponiendo la redacción de un Plan Especial de Protección para la consecución de los siguientes objetivos:

1. Redefinición de catálogos, grados de protección y alcance de los mismos.
2. Redefinición de los usos y aprovechamientos desde la perspectiva de la conservación de las tipologías arquitectónicas y tramas urbanas preexistentes.
3. Definición de alineaciones exteriores e interiores sobre la base de criterios de protección, regularización y esponjamiento de espacios públicos y privados.
4. Revisión, tanto por exclusión como por inclusión, de dotaciones públicas y privadas.
5. Redefinición de la normativa de usos, en su caso.
6. Diseño de espacio público y de la red viaria, con previsión de aparcamientos y caracterización y prediseño del viario.
7. En el Plan General se delimita un ámbito de protección de 51.019 m².

Cuarto.—En desarrollo de estas previsiones, se formula este Plan de Reforma Interior que diagnostica problemas de articulación morfológica, de adaptación tipológica y funcional. Se destacan los siguientes rasgos generales de este enclave:

1. La trama actual refleja la estructura del asentamiento original. Las plazas de la Patrona y Moreral, unidas por la calle José Balaguer, constituyen los elementos que jerarquizan el crecimiento posterior. Los caminos agrícolas vertebran el núcleo. Destacan como ejes fundamentales el camino de Borbotó a Massarrojos (Norte-Sur) y el camino a Godella hacia el oeste. Se pretende ensanchar el camino hacia el Trinquet para convertirlo en variante hacia Massarrojos.
2. El núcleo continúa rodeado de huerta, si bien se encuentra degradada en la parte este, en el borde próximo a la carretera de Moncada.
3. En la tipología edificatoria dominan las casas de pueblo tradicionales de una o dos plantas. La barraca ha desaparecido. También se

aprecian en la periferia edificaciones modernas de seis plantas. Se identifican 317 viviendas.

4. La homogeneidad del paisaje urbano en su conjunto constituye el valor más destacable. Las áreas de interés urbano y ambiental más relevantes son el conjunto de las plazas de la Patrona y Moreral, donde se encuentran la iglesia, la Alcaldía y el Hogar del Jubilado; y el borde urbano oeste que mantiene la configuración tipológica de huerta tradicional.

5. La dotación de equipamientos es reducida. Se detectan deficiencias en el viario de borde y no existe red peatonal. Se aprecia la necesidad de cerrar la trama urbana. El mobiliario es insuficiente. Existe línea de autobús con Valencia, siendo necesario acudir a Godella para conectar con la red de ferrocarril de la Generalitat.

6. Los únicos espacios libres existentes son las plaza de la Patrona y Moreral. No existen colegios. Se manifiestan carencias de urbanización a solventar.

7. El planeamiento anterior ha tenido una incidencia negativa, por su carácter expansionista que ha alterado la escala y la coherencia de la trama.

Quinto.—Las propuestas concretas de ordenación que contiene el PRI son las siguientes:

1. La superficie del ámbito ordenado se amplía de 51.019 m² a 71.041'37 m², al incluir unas parcelas situadas al este, por razones de coherencia funcional.
2. Se reduce el total de unidades protegidas incluidas en el catálogo transitorio del Plan General, y se incrementa el espacio ambiental protegido. De los 96 edificios protegidos en el catálogo transitorio del Plan General, se pasa a 45 edificios incluidos en el nuevo catálogo. Se descatalogan alrededor de 50 elementos y se incluyen 9 edificios nuevos. Se destaca el interés patrimonial del núcleo central. Se propone la iglesia de Santa Ana como bien de relevancia local, al ser la referencia visual y la seña de identidad de la población, y haber configurado en su entorno la trama urbana histórica del núcleo.
3. Se conserva la tipología tradicional en hilera y edificio en dos alturas. Sólo en el borde se permiten tres alturas para equilibrar el mayor número de plantas de las nuevas edificaciones.
4. El aprovechamiento global es de 93.692'64 m²/T para una superficie de 71.041'37 m., lo que ofrece un aprovechamiento tipo de 1'3 m²/T/ m²s, si bien la tipología evitará que se agote la edificabilidad. La densidad actual de 36 viviendas/Ha no se altera.
5. Se evita la ocupación de nuevo suelo edificable y se regula la situación de fuera de ordenación.
6. Se regulan dos zonas de ordenación: Núcleo histórico NH-B; y ensanche junto a los accesos y bordes, que se descompone en ENS-B1 y ENS-B2.
7. Se pretende la peatonalización parcial del área interior. Se crea un vial de borde. En la parte oeste, la mejor conservada, se conservan los caminos de huerta y las edificaciones, creando una senda o paseo arbolado, para unir edificaciones disgregadas. Se mantiene el crecimiento ramificado tradicional en las zonas rurales de la comarca y se evita la extensión indiscriminada del núcleo.
8. Se liberan las plazas de vehículos y se peatonalizan parcialmente varias calles.
9. En cuanto a los equipamientos, se consideran suficientes los existentes y la previsión del social en la zona UFA. Se prevé una guardería de 409 m², y tres espacios libres de 187, 171 y 448 m².
10. Se contempla la expropiación de 1.216'28 m² para guardería y zona verde. Y la expropiación de 1.832'98 y 670'58 m² para paseo y carril bici. La urbanización de la calle periférica de nueva creación en el borde noroeste se realizará por actuaciones aisladas. La peatonalización de 3.255'26 m² en total se costeará por el Ayuntamiento.

Sexto.—El resumen numérico de la actuación se refleja en el siguiente cuadro:

SUPERFICIE VIALES		
EXISTENTES	TRAFICO RODADO	10.505'56 m ²
	PEATONAL	98'39 m ²
TOTAL		10.603'95 m ²
DE NUEVA CREACION	GESTION (CESION VIALES)	5.995'66 m ²
	GESTION (EXPROPIACION)	2.503'56 m ²
	PEATONAL	3.069'91 m ²
TOTAL		11.569'13 m ²
SUPERFICIE ESPACIOS LIBRE		
EXISTENTES	PLAZA LA PATRONA	59'02 m ²
	PLAZA MORERAL	197'60 m ²
DE NUEVA CREACION	EL-1	187'32 m ²
	EL-2	171'25 m ²
	EL-3	448'67 m ²
TOTAL		1.063'86 m ²
SUPERFICIE TOTAL AMBITO 71.041'37 m ²		

GESTION SUELO		
EXPROPIACION	EQUIPAMIENTO GUARDERIA	409'04 m ²
	VIAL BORDE NOROESTE	1.832'98 m ²
	TOTAL	2.242'02 m ²
CESION VIALES	VIAL BORDE NOROESTE	5.995'66 m ²
TOTAL SUELO ADQUISICION AYUNTAMIENTO		8.237'68 m ²

Séptimo.—El proyecto examinado responde satisfactoriamente al interés público por las siguientes razones:

1. Se cumplen los objetivos contenidos en la ficha PN-4 del Plan General.
2. Se mantiene la estructura urbana, respetando el valor patrimonial del asentamiento rural en su conjunto.
3. Se evita la ocupación de nuevo suelo no urbanizable, manteniéndose la densidad existente.
4. Se contemplan nuevas dotaciones públicas, mejorando el balance dotacional respecto al planeamiento anterior.
5. Se recoge un compromiso expropiatorio para la adquisición de las nuevas dotaciones; así como un compromiso de peatonalización y urbanización.
6. Se actualiza el catálogo, señalando los bienes de relevancia local.

En definitiva, se considera que el proyecto es conforme con la política autonómica en materia de patrimonio. No se aprecia, por otra parte, reparo legal invalidante que impida la aprobación autonómica, en aplicación del artículo 40 LRAU.

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

Vistos los preceptos legales citados; la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción dada por la Ley 4/1999, y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, y de conformidad con el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.

Resuelvo:

Aprobar definitivamente el Plan de Reforma Interior de Borbotó, ámbito PN-4 del Plan General de Valencia.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes, ante el conseller de Territorio y Vivienda, o bien recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en el artículo 13.4 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento de Organos Urba-

nísticos de la Generalitat, y artículos 10 y 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, a 15 de septiembre de 2005.—El conseller de Territorio y Vivienda, Rafael Blasco Castany.

Ordenanzas.

Índice.

Título preliminar.

Título primero: Régimen General del Suelo.

Título segundo: Desarrollo del Plan de Reforma Interior.

Título tercero: La ejecución del planeamiento.

Título cuarto: Condiciones generales de la edificación.

Título quinto: Las condiciones particulares de los usos y de la edificación.

Ambito NHT-B.

Ambito ENS-B.

Título sexto: Las normas de protección del patrimonio cultural.

Título séptimo: Concepto y clasificación de los usos.

Art. 0.3. Documentación del Plan.

Los documentos que integran el presente Plan de Reforma Interior son:

Documentación literaria.

A) Memoria informativa.

B) Memoria justificativa

C) Ordenanzas reguladoras de los usos del suelo y de la edificación. Normas de protección del patrimonio cultural. Catálogo de conjuntos, edificios y elementos protegidos.

Planos.

D) Planos de información.

E) Planos de ordenación.

Título primero: Régimen General del Suelo.

Capítulo primero: El Plan de Reforma Interior de Borbotó como ámbito de planeamiento de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Art. 1.1. Zonas y subzonas de calificación urbanística señaladas por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia establece una serie de zonas de calificación urbanística en el suelo urbano, entre las que se encuentra la zona CHP «Conjuntos históricos protegidos» que se subdivide a su vez en tres subzonas de calificación urbanística:

a) CHP-1 Ciutat Vella.

b) CHP-2 Grao-Cabanyal.

c) CHP-3 Poblats i Pobles del Nord, del Sud i de l'Oest.

2. Dentro de la subzona CHP-3, Poblats i Pobles del Nord, del Sud i de l'Oest, el Plan General prevé la formulación de planes especiales de protección y reforma interior en cada uno de los ámbitos comprendidos en dicha nominación, que deben de desarrollar la ordenación pormenorizada de los mismos, conforme a los objetivos indicados en las correspondientes fichas individualizadas de características de ordenación.

3. Uno de estos ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano, establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana en la subzona CHP-3, corresponde al PN-4 de Borbotó.

Capítulo segundo: Calificación urbanística.

Art. 1.2. Calificación urbanística en el ámbito del PRI de Borbotó.

Con objeto de regularizar la ordenación y el régimen del suelo pormenorizado en lo que respecta a usos, condiciones de parcela, volumen y altura de la edificación, así como las condiciones funcionales y estéticas de la misma, el Plan establece, en su delimitación, los siguientes ámbitos de calificación urbanística o subzonas de ordenanza:

a) NHT-B Núcleo histórico tradicional de Borbotó.

b) ENS-B Ensanche de Borbotó.

c) UFA-B Vivienda unifamiliar de Borbotó.

d) Los sistemas locales dotacionales, constituyen a su vez áreas diferenciadas de calificación urbanística, con pormenorización de usos

para equipamiento, complementarios del uso dominante residencial. Se distinguen los siguientes:

- d1) RV Red viaria local.
- d2) EL Espacios libres públicos.
- d3) EC Educativo cultural escolar.
- d4) SP Servicios públicos.
- d5) CRP Servicio cultural-religioso privado.

Título segundo: Desarrollo de Plan de Reforma Interior.

Art. 2.1. Desarrollo mediante estudios de detalle.

Uno de los objetivos principales que se plantea el desarrollo del presente Plan de Reforma Interior, contenido en la ficha de características del Plan General de Ordenación Urbana, es la definición de alineaciones de la edificación. Por otra parte, hay que considerar que las manzanas contenidas en el ámbito de actuación están casi consolidadas en su totalidad, por lo que las alineaciones de nueva creación se refieren exclusivamente a algunas correspondientes al borde urbano, que el propio Plan de Reforma Interior define pormenorizadamente, por lo que no procede la redacción de estudios de detalle.

Título tercero: La ejecución del planeamiento.

Art. 3.1. La ejecución del planeamiento.

La ejecución del planeamiento se desarrollará conforme a lo dispuesto en los capítulos primero y cuarto del título tercero de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Art. 3.2. Delimitación de unidades de ejecución.

El Plan de Reforma Interior delimita unidades de ejecución a desarrollar por actuaciones integradas, grafiándose los ámbitos correspondientes en el plano de gestión urbanística. Las características de las mismas, así como el sistema de actuación asignado, se indican en la memoria justificativa y en las fichas correspondientes a las distintas unidades.

Art. 3.3. Actuaciones aisladas.

Para la gestión del Plan de Reforma Interior se delimita expresamente como ámbito a desarrollar por medio de actuaciones aisladas, todo el suelo urbano objeto del Plan no incluido en las unidades de ejecución.

Título cuarto: Condiciones generales de la edificación.

Art. 4.1. Condiciones generales de edificación.

Se adaptarán a lo establecido en el título quinto: Ordenanzas generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. Para su aplicación se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Las referencias al plano C (Estructura Urbana) del PGOU, deberán entenderse en este caso, como referencias al Plano de Régimen urbanístico del Plan de Reforma Interior de Borbotó.
- b) Algunas de las determinaciones del título quinto de las Normas Urbanísticas del PGOU quedan definidas o pormenorizadas en las Condiciones Particulares del presente PRI.
- c) Hacer constar que las «Condiciones funcionales de la edificación» reguladas por el capítulo Cuarto del Título Quinto de las Normas Urbanísticas del PGOU, no son de aplicación para los edificios protegidos salvo la excepción que allí se establece, en el artículo 5.65.1 de las citadas Normas.

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

Se interpreta que debe entenderse que dicho régimen se extiende asimismo a los edificios sometidos a algún nivel de protección por el presente PRI, así como para los casos de «reconstrucción» previstos en el mismo.

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

Capítulo primero: ámbito de calificación urbanística NHT-B de Borbotó.

Sección Primera: ámbito y usos.

Art. 5.1. ámbito.

El ámbito NHT-B de Borbotó se extiende al área expresamente grafiada con este título en el plano de «Ámbitos de Calificación Urbanística».

Art. 5.2. Usos.

Se han establecido los siguientes criterios:

1. Tipos y categorías. Los usos conforme a sus tipos y categorías referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo: «Concepto y clasificación de los usos» de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

2. Uso dominante. El uso global o dominante del ámbito de actuación es el «Residencial unifamiliar» (Run). El uso «Residencial plurifamiliar» (Rpf) es minoritario.

3. Usos prohibidos. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

— Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco.1c), Edificios comerciales (Tco.2); Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

— Campamentos (Tho.2)

— Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 700 personas (Tre.3)

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); Establecimientos de defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento superior; Infraestructuras (Din), excepto los Servicios Centrales de Telecomunicaciones (Din.5)

d) Aparcamientos:

— Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Parc.1c)

— Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y mercancías (Par.2)

Se permiten los usos no incluidos en este apartado, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a este área.

4. Condiciones de compatibilidad. 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.

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

Al objeto de conservar actividades tradicionales que están directamente ligadas con la morfología edificacional, caso de las cambras en planta piso destinadas a almacén y secadero de tabaco, se permitirá la existencia de las mismas, siempre que su superficie sea igual o inferior de 80 m². sin perjuicio del cumplimiento de otras normativas específicas y sectoriales.

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

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

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

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

— En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja (par. 1a).

— Bajo espacios libres privados.

d) R cm. Uso residencial comunitario.

Esta posibilidad se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal, aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso), se destinan a este uso, pudiendo incluso estar destinada la planta baja a dicho uso. En el caso de que se ubique 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 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.

Se podrán ubicar en planta baja y sótano. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos independientes desde la vía pública, así como de núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de otros usos.

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

Estos usos podrán ubicarse en edificio de uso exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a estos usos se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) Tof.2. Locales de oficina.

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

i) Tre. Actividades recreativas.

Podrán ubicarse en planta baja, siempre que en dicha planta no se ubiquen otras piezas habitables residenciales. Deberán contar con accesos independientes desde la vía pública y en su caso, de núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de otros usos.

j) D. Dotacionales.

Pueden admitirse en edificio de uso exclusivo.

En caso de ubicarse en edificios de uso mixto incluyendo uso residencial, deberán de cumplir las siguientes condiciones:

j.1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales, no podrá ser superior al 50% de la superficie total construida, excluidos sótanos, del edificio.

j.2) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

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

5. Edificios Protegidos. El régimen de usos aplicable a los edificios protegidos será el previsto en el artículo 6.14, de las presentes ordenanzas.

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

Art. 5.3. Condiciones de la parcela.

1. Parcela mínima. Para que una parcela sea considerada edificable deberá de cumplir las siguientes condiciones:

a) Dispondrá de una superficie mínima de 60 metros cuadrados.

b) La longitud de cada una de las fachadas de que disponga, será como mínimo de 4 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4x8 metros, coincidiendo uno de sus lados con la alineación exterior y no formando sus lindes laterales un ángulo inferior de 60 grados sexagesimales con la citada alineación.

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

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

f) Se permitirán agregaciones o segregaciones de parcelas, siempre y cuando que ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 14 metros, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 5.4. y 5.5.

de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

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

2. Ocupación de la edificación. Se establecen las siguientes determinaciones respecto a:

Alineaciones y retranqueos. La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de «Régimen urbanístico», en donde quedan definidas las manzanas cerradas que componen la trama urbana. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior, ya sea borde urbano lindante con la huerta, o fachada recayente a la vía pública

Profundidad edificable. Dada la configuración del núcleo urbano histórico de que se trata, compuesto de manzanas de forma irregular, no se define la profundidad edificable de las edificaciones, en concordancia con la tradición constructiva del núcleo, donde nunca se ha aplicado dicho parámetro edificatorio

Patios. Se exigirá que las edificaciones dispongan de un patio posterior que reúna las condiciones higiénicas adecuadas.

— En general los patios se situarán en contacto con el linde testero (el opuesto al linde frontal; artículo 5.6.2, Normas Urbanísticas PGOU), con una anchura igual a la de la parcela entre sus lindes laterales y una dimensión no inferior a 3 metros en la dirección transversal a fachada. Pueden estar limitados en su parte posterior por un cobertizo o andana para usos auxiliares.

— En las parcelas conformadas en esquina recayente a vía pública, el patio se resolverá en la confluencia de los dos lindes testers, con una dimensión mínima de 3x3 metros.

— En las parcelas pasantes, el patio se ubicará en el tercio central.

— En cualquier caso serán de aplicación las dimensiones mínimas que para los patios de luces y de ventilación, se determinan en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

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

Art. 5.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios no sujetos a protección individual.

Para aquellos edificios no protegidos individualmente por el presente Plan de Reforma Interior, serán de aplicación las condiciones de la edificación que se establecen en este apartado. En cualquier caso, si se llevase a cabo la reconstrucción del edificio, se estará a lo dispuesto para este tipo de intervención, en el capítulo segundo del título sexto de las presentes ordenanzas.

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

Número de plantas	Altura de cornisa en metros
2	7
3	10

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

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre una línea situada a una cota E (metros) por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en el plano de «Régimen urbanístico», según la siguiente fórmula:

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

Siendo N_p el número de plantas a edificar sobre la baja.

b) El enrase no implicará nunca la construcción de mayor o menor número de plantas que las que se determinan en los apartados 1 y 2 de este artículo.

3. Tolerancia de Alturas. En los casos en los que no fuere de aplicación el contenido del apartado anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una planta menos de las grafadas en el plano de «Régimen urbanístico».

4. Remate superior de las edificaciones. Las edificaciones podrán disponer de cubiertas inclinadas de teja o azoteas planas.

Por encima de la altura de cornisa del edificio sólo podrán ubicarse los siguientes elementos:

a) Se admitirán cubiertas inclinadas, en función de las preexistencias tipológicas del entorno, adecuando la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua, no inferior al 30%, ni superior al 40%, que arrancarán de la línea de intersección determinada por los planos de fachada a vía pública y patios con los de cubierta y no podrán tener una dimensión menor de 4 metros en el sentido de la pendiente. Por encima de los faldones de cubierta no se admitirá ningún cuerpo de edificación, salvo las excepciones que se establecen en el artículo 5.46. apartado 4 de las Normas Urbanísticas del PGOU y las correspondientes a aquellos casos suficientemente justificados en los que sea ineludible la emersión de cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta la fachada y sin ningún hueco en su ejecución, salvo los correspondientes a patios interiores.

b) Las cubiertas inclinadas podrán habilitarse interiormente por encima de la altura reguladora del edificio, completando piezas de la vivienda, situada en la última planta o desván, siempre que no se abran luces por encima de dicha altura. El acceso a las piezas del desván, vinculadas a viviendas situadas en la última planta, se realizará exclusivamente desde el interior de dichas viviendas. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá cumplir lo determinado en el artículo 5.82. de las Normas Urbanísticas del PGOU, incluyendo para su cálculo la adición de superficie habitable correspondiente al desván en su caso.

c) Las casetas de ascensores, cajas de escalera, depósitos de agua y otras instalaciones deberán situarse a una distancia superior a 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. Para la ubicación de elementos ornamentales y remates compositivos de las fachadas permitidos por el artículo 5.46, apartado 2, de las Normas Urbanísticas del PGOU, no se exige el retiro desde el plano de fachada. No se admitirán, sin embargo, los elementos ornamentales previstos en el apartado 3 del artículo 5.46 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

d) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales no podrán sobresalir de la alineación exterior.

5. Sótanos. Se permite la construcción de sótanos, siempre que cumplan con las determinaciones que establecen las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

6. Planta baja. Con respecto a la configuración de la planta baja se establecen las siguientes determinaciones:

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,00 metros, ni a más de 3.50 m. sobre la cota de referencia, en edificios de uso dominante residencial. Excepcionalmente y en caso de rehabilitación de edificios, podrá admitirse, cuando no se proceda a la sustitución del forjado de techo de planta baja, mantener la altura libre existente de la planta baja.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3,00 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42. apartado 5 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

c) No se permite la construcción de altillos y entreplantas.

7. Cuerpos y elementos salientes. Pueden darse las siguientes situaciones.

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

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

— Aleros correspondientes a cubiertas inclinadas con una anchura máxima de vuelo de 40 cm.

— Cornisas de remate del último forjado con una anchura máxima de vuelo de 20 cm.

— Impostas, molduras, pilastras, recercados, canalones y otros resaltos y demás elementos compositivos con una anchura máxima de vuelo de 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho comprendido entre 6 y 9 metros:

— Balcones con una anchura máxima de vuelo de 50 cm.

— Balconadas con una anchura máxima de vuelo de 60 cm.

— Aleros correspondientes a cubiertas inclinadas con una anchura máxima de vuelo de 40 cm.

— Comisas de remate del último forjado con una anchura máxima de vuelo de 20 cm.

— Impostas, molduras, pilastras, recercados, canalones y otros resaltos y demás elementos compositivos con una anchura máxima de vuelo de 15 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho superior a 9 metros:

— Balcones con una anchura máxima de vuelo de 60 cm.

— Balconadas con una anchura máxima de vuelo de 60 cm.

— Aleros correspondientes a cubiertas inclinadas con una anchura máxima de vuelo de 40 cm.

— Cornisas de remate del último forjado con una anchura máxima de vuelo de 20 cm.

— Impostas, molduras, pilastras, recercados, canalones y otros resaltos y demás elementos compositivos con una anchura máxima de vuelo de 15 cm.

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

a1) En cualquier caso:

— Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una anchura máxima de vuelo de 40 cm.

— Comisas de remate del último forjado con una anchura máxima de vuelo de 20 cm.

— Impostas, molduras, pilastras, recercados, canalones y otros resaltos y demás elementos compositivos con una anchura máxima de vuelo de 15 cm.

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

— Balcones con una anchura máxima de vuelo de 50 cm.

— Balconadas con una anchura máxima de vuelo de 60 cm.

— Aleros correspondientes a cubiertas inclinadas con una anchura máxima de vuelo de 40 cm.

— Cornisas de remate del último forjado con una anchura máxima de vuelo de 20 cm.

— Impostas, molduras, pilastras, recercados, canalones y otros resaltos y demás elementos compositivos con una anchura máxima de vuelo de 15 cm.

8. Longitud de vuelo. La suma de las longitudes de todos los cuerpos salientes que se sitúen en la fachada de una misma planta, no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta.

9. Espesor o canto de forjado de los cuerpos salientes. Los forjados correspondientes a balcones, balconadas, terrazas y miradores dispondrán de un canto no superior a 12 cm. En consecuencia con lo anteriormente expuesto, no procede el vuelo directo de los forjados de piso sobre la alineación exterior, ya que estos, ejecutados con cualquiera de las técnicas constructivas ordinarias, disponen de un canto superior.

10. Retranqueos. Como ya se ha indicado en el artículo 5.3. de estas Ordenanzas en lo que respecta a las condiciones de la parcela, quedan prohibidos los retranqueos respecto de la alineación exterior. En el ámbito NHT-B no se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público. No se admitirán entrantes destinados a tendereros de las viviendas en fachada, ya que estos deberán de disponerse recayentes al patio posterior y deberán de ser tratados de forma que el cerramiento diáfano de los mismos, garantice la continuidad y homogeneidad del tratamiento de la fachada del patio. Asimismo, no se admitirán entrantes en planta baja, vinculados a los accesos o zaguanes de las viviendas o locales.

12. Ordenanzas gráficas. Las determinaciones establecidas en este artículo, podrán quedar total o parcialmente sustituidas, por las ordenanzas gráficas que en desarrollo del presente PRI pudieran aprobarse en el futuro para la totalidad o áreas parciales de este ámbito.

Art. 5.5. Condiciones funcionales de la edificación.

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres y viales públicos, en concordancia con lo expuesto en el artículo anterior referente a condiciones de volumen y forma de la edificación.

Art. 5.6. Condiciones estéticas.

El ámbito correspondiente al NHT-B dispone en la actualidad de un carácter formal propio, consecuencia de la configuración de su trama urbana y de las condiciones ambientales de la huerta, que se pretende conservar. En consecuencia se establecen una serie de criterios vinculantes, a los que se deberá de adaptar cualquier tipo de intervención edificatoria que se proponga y que a continuación se exponen:

1. Ambientación. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la morfología del área donde se enclaven, empleando tipologías funcionales similares a las de la zona, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas y con patio posterior de parcela.

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

3. Fachadas. Si bien, podrán emplearse criterios compositivos libres, salvo en el caso de edificios protegidos, estos deberán de adecuarse a las condiciones ambientales del entorno.

Se utilizarán preferentemente los siguientes materiales en lo que respecta a la obra de albañilería: piedra natural en chapados de zócalos hasta 1,20 metros de altura y peldaño de acceso; ladrillo visto macizo con aparejo tradicional, enrasado de juntas y color natural, o bien con revoco ligero al uso de las fábricas utilizadas en el siglo XVIII; revocos con la textura y color dominante en el entorno próximo. No podrán emplearse alicatados cerámicos en fachada.

Se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico.

Las barandillas de protección de balcones serán de cerrajería de hierro y color negro.

4. Tratamiento de las plantas bajas. En lo que respecta a la edificación existente, se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para adecuarlas a la composición del resto de la fachada y en su caso a la estructura y composición originales, que hubieran sido alteradas por otras intervenciones posteriores. A tales efectos, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

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

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

c) En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios publicitarios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, en cuyo interior se podrán insertar anuncios y letreros que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos, o bien que no excedan de 30 cm. de altura ni sobrepasen 1 m² de superficie, debiendo ir siempre situados por debajo de los toldos o marquesinas. La solución de diseño de su colocación contemplará la totalidad de la fachada del edificio, debiendo acompañar el plano correspondiente a la solicitud para su autorización.

Art. 5.7. Dotación de aparcamientos.

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

2. En los casos suficientemente justificados, para edificios de uso dominante residencial, podrá atenuarse la exigencia de la reserva de aparcamientos, incluso por debajo del umbral señalado en el artículo 5.127.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia. La justificación deberá de fundamentarse en las condiciones formales de la parcela y en la dificultad de acceso de los vehículos.

3. Las condiciones funcionales se regularán conforme a la Ordenanza Municipal de Aparcamientos, aprobada por el Ayuntamiento pleno, en fecha de 27 de julio de 1994 y las ordenanzas que en su caso la sustituyan o modifiquen.

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

5. En aquellos edificios de nueva planta, reconstrucción o rehabilitación, cuya tipología pueda asimilarse a la de vivienda unifamiliar, ya sea por su origen, por las características dimensionales de la parcela o por la reutilización o reconversión de otra tipología al uso residencial, podrá destinarse la planta baja a garaje aunque su capacidad sólo admita una única plaza.

Capítulo segundo: ámbito de calificación urbanísticas, ENS-B, ensanche de Borbotó

Sección primera: ámbito y usos.

Art. 5.8. Ambito.

El ámbito correspondiente al Ensanche de Borbotó, se extiende al área expresamente grafiada con esta denominación en el plano de ordenación, «Ámbitos de calificación urbanística».

Dicho ámbito se descompone a su vez en dos zonas que a continuación se reseñan:

ENS-B1. Zona delimitada al Noreste del núcleo, junto al acceso principal al mismo desde la carretera de Moncada (calle Doctor Constantino Gómez).

Comprende dos manzanas que se encuentran medio consolidadas por la ubicación de construcciones de tipologías diversas, que difieren de tradicional del núcleo.

ENS-B2. Zona delimitada al sureste del núcleo, junto al acceso al mismo que constituye la calle «Entrada a Borbotó».

Comprende parte de una manzana, estando el resto minoritario de la misma, ocupado por unos edificios protegidos de tipología tradicional. La citada manzana se encuentra consolidada en su mayor parte por edificios de tipología plurifamiliar de excesiva altura y por una industria de carpintería que por sus dimensiones está destinada a cambiar de ubicación.

Art. 5.9. Usos.

1. Tipos y categorías. Los usos referidos en estas ordenanzas responden a los definidos y clasificados con anterioridad en el título séptimo:

«Concepto y clasificación de los usos», de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

2. Uso dominante. El uso global dominante de este ámbito es el residencial plurifamiliar (Rpf).

3. Usos prohibidos. 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 700 personas (Tre.3).

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); establecimientos de defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), salvo que estén expresamente recogidos por el Plan General de Ordenación Urbana; Infraestructuras (Din), excepto los Servicios Centrales de Telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos:

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

4. Otros usos. Se permiten otros usos no incluidos en el apartado 2 anteriormente citado, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a este ámbito.

5. Condiciones de compatibilidad. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad, sin perjuicio de otras limitaciones que están establecidas en la legislación sectorial referente a «Protección contra incendios» o contenidas en «Ordenanzas municipales» específicas:

a) Alm.1. Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar

con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1).

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

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

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

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

— En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja (Par. 1a).

— Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1 b).

— Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público. Todo ello al margen del cumplimiento de la normativa urbanística en lo que respecta a cerramientos y retranqueos de fachada.

— En edificio de uso exclusivo para aparcamientos (Par.1d)

d) R cm. Uso residencial comunitario.

Esta posibilidad 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 incluso estar destinada la planta baja a dicho uso. En el caso de que se ubique 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.

Es el uso global o dominante asignado por el Plan General a esta zona. 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.

Se podrán ubicar en planta baja y sótano, no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos independientes desde la vía pública, así como de núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de otros usos.

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

Estos usos podrán ubicarse en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a estos usos se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) Tof.2. Locales de oficina.

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

i) Tre. Actividades recreativas.

Podrán ubicarse en planta baja y planta semisótano, siempre que en dichas plantas no se ubiquen otras piezas habitables residenciales. Deberán contar con accesos independientes desde la vía pública y en su caso, de núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de otros usos.

j) D. Dotacionales.

Podrán ubicarse en planta de semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo k). Pueden admitirse asimismo en edificio de uso exclusivo.

k) En caso de ubicarse en edificios de uso mixto incluyendo uso residencial, deberán de cumplir las siguientes condiciones:

k 1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales, no podrá ser superior al 50% de la superficie total construida, excluidos los sótanos del edificio.

k2) En cualquier caso, los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

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

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

Sección segunda: Condiciones de la parcela de la edificación.

Art. 5.10. Condiciones de la parcela.

1. Parcela mínima. Para que una parcela sea considerada edificable deberá de cumplir las siguientes condiciones:

a) Dispondrá de una superficie mínima de 100 metros cuadrados.

b) La longitud de cada una de las fachadas de que disponga, será como mínimo de 8 metros.

c) La forma de la parcela será tal, que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8×10 metros, coincidiendo uno de sus lados con la alineación exterior y no formando sus lindes laterales un ángulo inferior de 80 grados sexagesimales con la citada alineación.

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

e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c), aquellas parcelas que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo. Con respecto a la condición d), quedarán excluidas de su cumplimiento las parcelas que limiten, en el linde lateral más próximo a la esquina, encuentro o quiebro de la alineación exterior prevista por la ordenación, con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo

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

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

2. Ocupación de la edificación.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de «Régimen urbanístico». La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

No obstante, las fachadas interiores recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones definidas, en su caso, por la ordenación del Plan.

La profundidad edificable será la señalada en el plano de «Régimen urbanístico».

Art. 5.11. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Para aquellos edificios no protegidos individualmente por el presente Plan de Reforma Interior, serán de aplicación las condiciones de la edificación que se establecen en este apartado. En cualquier caso, si se llevase a cabo la reconstrucción del edificio, se estará a lo dispuesto para este tipo de intervención, en el capítulo segundo del título sexto de las presentes ordenanzas.

1. Altura de cornisa. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas que se grafia en el plano de «Régimen urbanístico», con arreglo a la siguiente fórmula:

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

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

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

Número de plantas	Altura de cornisa en metros
2	7,70
3	10,60

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 uso dominante del edificio no sea el residencial, se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el plano de «Régimen urbanístico», pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las condiciones específicas mínimas con respecto a la altura libre de planta, señaladas en el artículo 5.42. de las Normas Urbanísticas del PGOU.

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

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre una línea situada a una cota E (metros) por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en el plano de «Régimen urbanístico», según la siguiente fórmula:

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

Siendo N_p el número de plantas a edificar sobre la baja.

b) El enrase no implicará nunca la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados 1 y 2 de este artículo.

3. Tolerancia de alturas. En los casos en los que no fuere de aplicación el contenido del apartado anterior, se admitirá la construcción de edificios ya sean de uso dominante residencial o de otros usos, con una planta menos de las grafiadas en el plano de «Régimen urbanístico».

4. Remate superior de las edificaciones. Las edificaciones podrán disponer de cubiertas inclinadas de teja o azoteas planas

Por encima de la altura de cornisa del edificio sólo podrán ubicarse los siguientes elementos con estas condiciones:

a) No se autoriza la construcción de áticos.

b) Se admitirán cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.46. apartado la de las Normas Urbanísticas del PGOU. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua, no inferior al 30%, ni superior al 40%, y no podrán tener una dimensión menor de 4 metros en el sentido de la pendiente. Por encima de los faldones de cubierta no se admitirá ningún cuerpo de edificación, salvo las excepciones que se establecen en el artículo 5.46, apartado 4 de las Normas Urbanísticas del PGOU, y las correspondientes a aquellos casos suficientemente justificados en los que sea ineludible la emersión de cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta la fachada y sin ningún hueco en su ejecución salvo los correspondientes a patios interiores.

c) Las cubiertas inclinadas podrán habilitarse interiormente por encima de la altura de reguladora del edificio, completando piezas de la vivienda, situada en la última planta o desván, siempre que no se abran luces por encima de dicha altura. El acceso a las piezas del desván, vinculadas a viviendas situadas en la última planta, se realizará exclusivamente desde el interior de dichas viviendas. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá cumplir lo determinado en el artículo 5.82. de las Normas Urbanísticas del PGOU, incluyendo para su cálculo la adición de superficie habitable correspondiente al desván en su caso.

d) Las casetas de ascensores, cajas de escalera, depósitos de agua y otras instalaciones deberán situarse a una distancia superior a 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. Respecto de los elementos ornamentales y de remate compositivo del artículo 5.46. apartado 2 de las Normas Urbanísticas del PGOU, no se exige su retiro desde el plano de fachada.

e) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales no podrán sobresalir de la alineación exterior.

5. Sótanos. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, siempre que cumplan con las determinaciones que establecen las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

6. Planta baja. Con respecto a la configuración de la planta baja se establecen las siguientes determinaciones:

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

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3,20 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42. apartado 5 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Normas Urbanísticas del PGOU.

7. Construcciones en patios de manzana. Esta posibilidad sólo puede presentarse en la subzona ENS-B2.

En los patios de manzana en los que el Plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá exceder de 4,20 metros sobre la cota de referencia. En caso de que el forjado a ubicar en patio de manzana se sustituya por una cubierta ligera (fibrocemento, metálica o similar), la cumbre de la misma podrá elevarse hasta 1,20 metros respecto de la cota de referencia anteriormente citada.

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

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

a) Faldones de las cubiertas planas.

b) Elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 metros. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 80 cm. de altura, debiendo de disponer el resto de los mismos de un tratamiento diáfano (malla, verja, seto, etc.).

c) Barandillas de protección.

d) Capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se prevea un tratamiento superior ajardinado.

e) Chimeneas de ventilación, evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, que deberán de disponer de la altura que se determina en la reglamentación sectorial al respecto.

8. Cuerpos y elementos salientes. Pueden darse las siguientes situaciones.

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

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho comprendido entre 6 y 9 metros:

— Balcones con una anchura máxima de vuelo de 50 cm.

— Balconadas con una anchura máxima de vuelo de 60 cm.

— Cornisas de remate del último forjado con una anchura máxima de vuelo de 20 cm.

— Impostas, molduras, pilastras, recercados, canalones y otros resaltos y demás elementos compositivos con una anchura máxima de vuelo de 15 cm.

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

— Balcones con una anchura máxima de vuelo de 60 cm.

— Balconadas con una anchura máxima de vuelo de 60 cm.

— Cornisas de remate del último forjado con una anchura máxima de vuelo de 40 cm.

— Impostas, molduras, pilastras, recercados, canalones y otros resaltos y demás elementos compositivos con una anchura máxima de vuelo de 15 cm.

— Miradores con una anchura máxima de vuelo de 70 cm.

— Terrazas. Sólo se autorizarán si se sitúan por encima o por debajo de un mirador acoplándose verticalmente al mismo. La longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador con un máximo de 70 cm.

b) Sobre la alineación interior recayente a patio de manzana (ENS-B2.) Sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

— Comisas de remate del último forjado con una longitud máxima de vuelo de 20 cm.

— Impostas, molduras, pilastras, recercados, canalones y otros resaltos y demás elementos compositivos con una anchura máxima de vuelo de 15 cm.

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

— Balcones con una longitud máxima de vuelo de 50 cm.

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

— Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 70 cm.

— Comisas de remate del último forjado con una anchura máxima de vuelo de 40 cm.

9. Cota de referencia de los cuerpos salientes. Los cuerpos salientes que se permiten, excepto impostas, molduras, pilastras y recercados, recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos, así como los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patio interior de manzana, sólo podrán situarse en primera planta a partir de 3,50 metros desde la cota de referencia de la acera.

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

11. Espesor o canto de forjado de los cuerpos salientes. Los forjados correspondientes a balcones, balconadas, terrazas y miradores dispondrán de un canto no superior a 12 cm. En consecuencia con lo anteriormente expuesto, no procede el vuelo directo de los forjados de piso sobre la alineación exterior, ya que estos, ejecutados con cualquiera de las técnicas constructivas ordinarias, disponen de un canto superior.

12. Retranqueos. Como ya se ha indicado en el artículo 5.10.2. de estas Ordenanzas en lo que respecta a las condiciones de la parcela, quedan prohibidos los retranqueos respecto de la alineación exterior. En el ámbito del ENS-B no se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público. Sólo se admitirán entrantes destinados a tendedores de las viviendas en fachada, siempre que mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de la fachada. No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres y viales públicos.

En las fachadas recayentes a patios de manzana se admitirá cualquier tipo de entrante o retranqueo que cumpla con lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU (artículos 5.50. y 5.82. apartado 5).

13. Cambios de alturas. En los cambios de régimen de alturas (salvo los que definen el patio de manzana) señalados por el Plan, la edificación en lo que respecta a cerramientos periféricos, dispondrá de tratamiento de fachada exterior.

Art. 5.12. Condiciones funcionales de la edificación.

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres y viales públicos en concordancia con lo expuesto en el artículo anterior referente a condiciones de volumen y forma de la edificación.

Art. 5.12. Condiciones estéticas. El ámbito correspondiente al ENS-B se encuentra en la actualidad medio consolidado por edificaciones que no se adecuan a la caracterización del núcleo histórico NHT-B, por lo que se pretende reconducir el proceso constructivo al objeto de no desvirtuar la configuración urbana del núcleo y las condiciones ambientales de la huerta. En consecuencia se establecen una serie de criterios vinculantes, a los que se deberá de adaptar cualquier tipo de intervención edificatoria que se proponga y que a continuación se exponen:

1. Ambientación. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la morfología del área donde se enclaven, empleando tipologías funcionales similares a las de la zona, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas y con patio posterior de manzana.

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

3. Fachadas. Si bien podrán emplearse criterios compositivos libres, éstos deberán de adecuarse a las condiciones ambientales del entorno.

En este sentido se emplearán materiales propios del entorno próximo. No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico. Se recomienda el empleo de carpinterías de madera, hierro pintado y aluminio lacado preferentemente.

4. Tratamiento de las plantas bajas. En lo que respecta a la edificación existente, se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para adecuarlas a la composición del resto de la fachada y en su caso a la estructura y composición originales que hubieran sido alteradas por otras intervenciones. A tales efectos, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

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

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

c) En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios publicitarios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, en cuyo interior se podrán insertar anuncios y letreros que se integren formalmente en el cerramiento o. acristalamiento de dichos huecos, o bien que no excedan de 50 cm. de altura, ni sobrepasen 1,50 m². de superficie, debiendo ir siempre situados por debajo de los toldos o marquesinas. La solución de diseño de su colocación contemplará la totalidad de la fachada del edificio, debiendo acompañar el plano correspondiente a la solicitud para su autorización.

Art. 5.14. Dotación de aparcamientos.

1. La reserva de plazas de aparcamiento se ajustará a la dotación mínima para automóviles determinada en los artículos 5.131. a 5.138. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

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

Capítulo primero: Definiciones y principios generales.

Art. 6.1. Concepto y clasificación del patrimonio cultural.

1. El patrimonio cultural del núcleo histórico tradicional (NHT-B) de Borbotó, constituye un conjunto de bienes sociales y económicos que configuran la identidad histórica del núcleo, consecuencia del legado de las generaciones pasadas y que es conveniente conservarlo y mejorarlo para transmitirlo íntegro a las generaciones posteriores. En él se incluyen el patrimonio arquitectónico, urbanístico y ambiental y el patrimonio social y económico.

2. El patrimonio arquitectónico, urbanístico y ambiental lo constituyen el conjunto de edificios, construcciones y elementos, individualmente considerados o agrupados en conjunto, cuando constituyen una unidad ambiental identificable. Dicho patrimonio lo conforman los siguientes elementos:

a) Edificios y conjuntos de interés, que por sus condiciones históricas, arquitectónicas, artísticas, ambientales o paisajísticas de especial valor y caracterización, están sujetos a una protección individualizada mediante su incorporación al catálogo.

b) Las tramas urbanas en las que se ubican los anteriores elementos, que deben ser conservadas por estar íntimamente ligadas a la configuración de los mismos, sin perjuicio de que se planteen operaciones de reforma necesarias para la consecución de los espacios públicos que se requieran.

c) Otros elementos aislados o en conjunto, de carácter menor, tales como jardines, arboledas, cerrajerías, escudos, portadas, pavimentos, luminarias, mobiliario urbano y tratamiento de locales, que por sí mismos o por su función estética, deben conservarse formando parte de la totalidad urbana, sujetos a protección individualizada y genérica.

3. El patrimonio social y económico, lo constituye el conjunto de grupos, clases, usos y actividades populares y económicas que

conforman el tejido social e histórico del pueblo, que debe conservarse y reconducirse para evitar que sea erradicado, evitando su desaparición.

Art. 6.2. Principios generales de actuación para la protección del patrimonio cultural.

1. Catalogación. Constituye el principio general básico para la protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico, el proceder previamente a una adecuada catalogación individualizada de aquellos edificios y elementos de interés, así como la identificación estructural de las tramas urbanas en que éstos se inscriben a efectos de su conservación. Dicha conservación arquitectónica y urbanística no debe de ser obstáculo para que se den las necesarias obras de rehabilitación, modernización o reedificación en las condiciones señaladas en las presentes ordenanzas. En los edificios históricos no catalogados el Ayuntamiento potenciará la rehabilitación frente a la renovación.

2. Conservación. Constituye el principio general básico para el mantenimiento del patrimonio social y económico que comprende, los usos y actividades urbanas residenciales, industriales o comerciales actualmente localizadas, así como las fiestas, tradiciones y otros fenómenos que caracterizan los modos peculiares de utilizar la ciudad, toda iniciativa o intervención que vaya encaminada a su mantenimiento y potenciación. La recuperación de actividades comerciales o terciarias no debe provocar el desplazamiento de los usos residenciales ni de las clases sociales que los ocupan.

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

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

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

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

5. Lo dispuesto en las presentes ordenanzas se entiende sin perjuicio de las competencias que en orden a la conservación y tutela del patrimonio histórico-artístico ostente la Dirección General del Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana.

Art. 6.3. Conceptos generales.

1. Tipología de edificación. Es la organización y distribución de los espacios interiores y exteriores, adecuados a usos y funciones concretas, que se presentan en esquemas característicos repetidos, según las épocas, clases sociales usos y carácter de las edificaciones.

2. Envoltente externa. La constituyen las partes de la edificación en contacto con el exterior. Comprende los cerramientos de la edificación (fachadas, cubiertas, medianeras, patios, porches, zaguanes abiertos, lucernarios y demás elementos exteriores).

3. Estructura interna. Configuración interior de espacios definidos por las estructuras resistentes, que pueden ser portantes y sustentantes.

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

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

6. Crujía. Espacio comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

7. 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.

Capítulo segundo: Conservación del patrimonio arquitectónico urbanístico y ambiental

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

Art. 6.4. Catálogo y clasificación del patrimonio arquitectónico.

1. El presente Plan de Reforma Interior contiene, entre sus determinaciones, un catálogo del patrimonio arquitectónico protegido en el que se determinan los elementos construidos, sujetos a régimen de protección y la categoría normativa a que se adscriben.

2. En función de su interés, tanto histórico, cultural, arquitectónico o ambiental, se establecen dos categorías del patrimonio edificio:

a) Patrimonio catalogado.

b) Patrimonio no catalogado.

Art. 6.5. Definición del nivel de protección.

1. El nivel de protección es el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometido un inmueble y en consecuencia, la clase de intervenciones que se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección se determina en el catálogo, atendiendo principalmente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones.

2. Se establecen 3 niveles de protección:

a) Nivel 1. Nivel de protección monumental.

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

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

En el caso de Borbotó, el único edificio incluido en dicho nivel es la iglesia de Santa Ana.

b) Nivel 2. Nivel de protección estructural.

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

c) Nivel 3. Nivel de protección arquitectónica

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

3. Categorías subsidiarias. No se han considerado categorías subsidiarias incluidas en los niveles, a diferencia de lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia. Así pues, los tres niveles de protección señalados son únicos.

4. Deber normal de conservación. Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU (título tercero, capítulo quinto, sección primera, artículos 3.57, 3.59 y 3.60).

Art. 6.6. Patrimonio no catalogado.

1. El conjunto de inmuebles, espacios o elementos no incluidos en el catálogo constituyen el patrimonio no catalogado individualmente, que es objeto de protección ambiental.

2. En función de la intervención que se acometa respecto del patrimonio no catalogado individualmente, serán de aplicación las normas generales de la edificación.

3. El mantenimiento y conservación del ambiente urbano, en avanzado proceso de transformación y deterioro, constituye uno de los objetivos principales del presente Plan de Reforma Interior. Así pues, se entiende que la intervención habitual sobre el patrimonio no catalogado individualmente debiera ser su rehabilitación y manteni-

miento o, en caso de que fuera inviable o no aconsejable, la reconstrucción. En este sentido, el Plan no propicia para estos edificios la posibilidad inmediata para su demolición y transformación mediante la reedificación de nueva planta, sino por el contrario, indica la tendencia conveniente como regla general de su conservación.

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

- a) La reedificación de nueva planta.
- b) La reconstrucción.

4. La reconstrucción consiste en la edificación de un solar reproduciendo literal y exactamente todos aquellos elementos del edificio original que sean visibles desde la vía pública.

Se entiende por «edificio original» el último edificio conocido que ya ocupaba dicho emplazamiento antes del año 1940, siempre y cuando reúna cualidades arquitectónicas o ambientales reconocidas que avalen su reconstrucción.

5. Las intervenciones de reconstrucción, se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 3.69.3. y 5.65.1. de las Normas Urbanísticas del PGOU que establecen lo siguiente:

Art. 3.69.3. «No serán de aplicación aquellas condiciones generales de la edificación reguladas en el título quinto (de las UN. del PGOU.) que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios protegidos, salvo en los casos de sustitución previstos dentro del régimen de protección ambiental».

Art. 5.65.1. «Las condiciones establecidas en el presente capítulo (a excepción del artículo 5.71, la sección quinta y la sección sexta A, que sí serán de aplicación) no serán de aplicación para los edificios protegidos».

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

No obstante deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Alineaciones exteriores. Serán las del edificio original, siempre que no esté afectado por un retiro de la alineación.
- b) Alineaciones interiores. Serán las que se señalan en el plano de régimen urbanístico o las que se deduzcan de las condiciones de parcela que se establecen en las ordenanzas particulares de este Plan. En su ausencia serán las del edificio original, siempre que estas alineaciones impliquen una menor ocupación de la parcela.
- c) La reconstrucción de un edificio podrá efectuarse, aun cuando las dimensiones de la parcela fueran inferiores a la mínima establecida en estas ordenanzas
- d) Altura máxima de la edificación. Será la del edificio a reconstruir siempre que el número de plantas totales no supere en más de una a las señaladas en el plano de régimen urbanístico.
- e) Altura mínima entre forjados. Será la que se derive de la disposición de huecos en fachada visible desde la vía pública, para las piezas que se iluminen desde ella.
- f) Cerramientos. Serán por composición, tratamiento, materiales y texturas, reconstrucción fidedigna y exacta de los cerramientos del edificio original.
- g) Cubiertas. Se reconstruirán con arreglo a las del edificio original, sin perjuicio de las adaptaciones que fueren ineludibles como consecuencia de la preceptiva eliminación de los elementos impropios.
- h) Reserva de aparcamientos. En cualquier situación, podrá dispensarse parcial o completamente su obligatoriedad si se demuestra su inviabilidad espacial o funcional, en razón de la parcelación que la intervención de reconstrucción obligue a mantener.

6. Cuando se opte por la reconstrucción será de aplicación la excepción prevista en el artículo 3.10. de las Normas Urbanísticas del PGOU respecto a la inexigibilidad del deber de reparcelar, asimilándose la reconstrucción, en los términos ya previstos en este Plan (reconstrucción literal del edificio existente) al tratamiento previsto, en cuanto a gestión urbanística a los edificios catalogados. Por lo expuesto anteriormente no será exigible, para este supuesto, la reparcelación o compensación, sin perjuicio de que los propietarios puedan interesarla, de acuerdo todo ello con lo previsto en el párrafo segundo del citado artículo 3.10. En cambio, en las intervenciones de nueva planta se aplicará el régimen por actuaciones aisladas.

Sección segunda: Clasificación de las intervenciones.

Art. 6.7. Tipos de obras e intervenciones.

1. Las actuaciones mediante las que se puede intervenir en los edificios y construcciones, así como en los solares y espacios no construidos, pueden variar en función del nivel de protección asignada, conforme a la siguiente jerarquía establecida.

1.º Estricta conservación o nivel mínimo de intervención:

- a) Mantenimiento.
 - b) Consolidación.
- 2.º Restauración:
- a) Arqueológica.
 - b) Con recuperación.

3.º Rehabilitación:

- a) Modernización.
- b) Reforma.

4.º Reconstrucción.

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

2. La clasificación jerárquica enunciada en el punto anterior correspondiente a intervenciones posibles, referidas a la totalidad de un edificio o construcción, se define pormenorizadamente en los artículos siguientes. Se pretende que las definiciones que se establecen, mantengan un carácter de mutua exclusión, al objeto de acotar los intervalos de actuación progresiva, de forma que partiendo de una acción estrictamente conservadora de la configuración actual, se delimiten todos los intervalos posibles de intervención y se termine con el correspondiente a la total sustitución del edificio.

A su vez, hay que indicar que sistemáticamente se considera que cada nivel de intervención conlleva, además de las obras que le son específicas, aquellas de los niveles anteriores que sean estrictamente necesarias.

En muchos casos la adecuada conservación o adaptación de un edificio o construcción, requiere intervenciones simultáneas de algunos de los diferentes niveles enunciados, según la conveniente intervención que requiera el edificio o elemento sobre el que se actúe.

3. El máximo grado de intervención referido a la totalidad de un edificio o construcción viene regulado en estas ordenanzas y está limitado por su nivel de protección definido en el catálogo que se acompaña:

Art. 6.8. Definición de las obras y tipos de intervención.

A. Estricta conservación.

1. Estas obras consistentes en una intervención mínima, tienen la finalidad de mantener y/o consolidar un edificio o construcción, conforme a un adecuado estado físico de conservación de los elementos constructivos, funcionamiento de instalaciones, así como de su seguridad, salubridad y ornato, sin pretender alterar su configuración exterior e interior.

2. Las obras de conservación pueden referirse a dos niveles:

a) Mantenimiento. Son obras que periódicamente deben de realizarse con carácter precautorio, para mantener la conservación del edificio, tales como limpiezas, pinturas, ajustes de carpinterías, reparación de daños locales menores en cubiertas, revestimientos, acabados, impermeabilizaciones, reparación de instalaciones, etc.

b) Consolidación. Son obras destinadas a la reparación de daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los efectos y subsanando las causas.

Se refieren principalmente estas obras a la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas y a la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas características puedan ser deducidas a partir del propio edificio, por repetición de elementos existentes tales como balcones, huecos y elementos ornamentales o por reposición en continuidad, caso de cornisas, impostas, balastradas y otros elementos. Pueden comprender sustituciones locales necesarias (tales como entramados, cuchillos, forjados, jácenas, pilares, arcos, dinteles, bóvedas, antepechos, cornisas, etc.) con el grado de mimetismo o diferenciación que se les imponga.

3. Los criterios para la conservación de los espacios libres son similares a los anteriores referidos a los elementos específicos que los compongan y a las acciones propias de su conservación, incluyendo tanto los que se refieren a los elementos de obra como a los de jardinería, mobiliario e instalaciones.

B. Restauración.

1. La restauración comprende el conjunto de obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior e interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de que se acometan obras de estricta conservación, definidas en el apartado anterior, que sean necesarias.

2. Se distinguen dos niveles de restauración:

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

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

3. La restauración requiere una necesaria e ineludible labor previa de investigación que culmina en la formulación de una hipótesis proyectual, que debe ser sancionada por la administración municipal, así como por aquellos otros organismos o estamentos competentes o tutelares del edificio en cuestión.

Respecto de la supresión de elementos impropios hay que distinguir entre aquellos netamente perturbadores de la imagen del edificio protegido, que no revisten ningún interés arquitectónico, ornamental o urbanístico, tales como, casetones, porches, sobreelevaciones en cubierta, zaguanes, marquesina, carpinterías inadecuadas, tratamientos y revestimientos de fachada, carteles y reclamos publicitarios, etc, de aquellos otros elementos que poseyendo un cierto interés arquitectónico, ornamental o urbanístico, ocultan cierta o presumiblemente a otros de mayor interés, desfigurando un conjunto o perturbando su lectura. Esta distinción de alcance y contenido implicará correlativamente un distinto nivel de exigencia en los trabajos previos de investigación y argumentación.

C. Rehabilitación

1. La rehabilitación comprende el conjunto de obras cuya finalidad es adecuar las condiciones de habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin producir alteraciones sustanciales en el mismo, manteniendo su configuración exterior y su esquema tipológico básico, sin menoscabo de que se realicen obras propias de restauración o de conservación estricta, definidas anteriormente, que se consideren necesarias.

2. Se distinguen dos niveles de rehabilitación:

a) Modernización. Comprende las actuaciones destinadas a adecuar el edificio a las necesidades funcionales actuales, tales como, la inserción de nuevas instalaciones menores, la sustitución de instalaciones obsoletas, la redistribución horizontal de locales con alteraciones de la tabiquería, la apertura de huecos de acceso, la iluminación o ventilación, siempre que no afecten al valor arquitectónico del edificio, la sustitución de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados, con las condiciones que más adelante se especifican y la sustitución de cubiertas con variación incluso del material de cubrición original.

b) Reforma. Comprende las actuaciones que, además de las precedentes, incluyen la implantación de nuevas instalaciones mayores, la redistribución vertical de locales, tanto por la ejecución intermedia de nuevos forjados entre los existentes, como por supresión de parte de los existentes para conformar espacios interiores de doble o mayor altura, o también la variación de la cota y disposición de los existentes y en general cualquier operación que se plantee de intercomunicación entre los locales ubicados en distinta planta, mediante escaleras, rampas o huecos. También incluye 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, sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos y acabados, etc, con las condiciones que más adelante se especifican.

Como principio general se mantendrán las fachadas, así como los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación que revistan interés histórico, arquitectónico o ambiental. Las condiciones de reforma en ellas, serán particularmente estrictas y pormenorizadas, limitándose a los casos de imprescindible necesidad y cuando no existieren otras alternativas para la utilización del edificio en cuestión.

Siempre se deberán mantener visibles e inalterables los elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental (restos de construcciones y elementos estructurales precedentes con valor arquitectónico, ornamentaciones y cualquier otro tipo de elemento constructivo de interés), conservando su cohesión lógica con el conjunto del edificio, reduciéndose a casos imprescindibles su traslado del emplazamiento original y optándose por esta solución siempre, antes que por su destrucción u ocultación.

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

Cuando se proceda a la sustitución de la cubierta, incluso con cambio del material original, podrá autorizarse dicha actuación, siempre que no repercuta en la configuración de la fachada o del alero y no se empleen materiales de cubrición claramente perturbadores del entorno, como telas de aluminio, telas asfálticas sin tratamiento superficial de color, fibrocementos, chapas metálicas sin esmaltar, pizarras o similares y otros materiales inadecuados.

El criterio predominante será el de mantener las características generales de la cubierta precedente, en cuanto a volumetría y tipo, no admitiéndose la sustitución de cubierta inclinada por plana o viceversa, a excepción hecha, de los elementos impropios existentes que deban ser suprimidos. Excepcionalmente podrá imponerse su mantenimiento estricto o restauración, mediante ordenes de ejecución, en casos de relevante presencia del elemento a tratar en el paisaje urbano por su especial incidencia en la configuración de éste, ya sea por la caracterización de su forma o por la textura y el color del material de cubrición. Por el contrario, podrá permitirse la alteración del tipo de cubierta, en casos en los que a través de ello se consiga una mayor integración con el entorno, siempre que la actuación no suponga alteración en lo que respecta a las referencias que el plano de «Régimen urbanístico» señala para la definición de las alturas edificables.

Reconstrucción.

1. La reconstrucción comprende el conjunto de obras cuya finalidad es la construcción de nuevas edificaciones en el lugar ocupado por otras precedentes, de cuya demolición se preserva alguna parte o elemento por estar expresamente protegido por el Plan de Reforma Interior, sin perjuicio de la ejecución de obras de conservación, restauración y rehabilitación que sean necesarias realizar en las partes o elementos que se preservan de la demolición. También se incluyen las obras cuya finalidad es la de erigir una construcción de nueva planta sobre un solar no construido, que reproduzca esencialmente el edificio que le precedió en dicho emplazamiento.

E. Obras de nueva planta o reedificación.

Son obras cuya finalidad es la construcción de un edificio íntegramente nuevo, sobre suelo completamente exento de preexistencias arquitectónicas de interés, por lo que son obras exclusivas de renovación edificacional, ajenas a la conservación material del patrimonio arquitectónico. Se ajustarán a las condiciones generales y particulares de la edificación recogidas en las normas urbanísticas correspondientes.

Art. 6.9. Intervenciones en edificios con nivel de protección 1.

Exclusivamente se permitirán en los elementos sujetos al nivel de protección 1 o «Monumental», las obras de «Restauración y conservación» que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. Será admisible solamente la demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos con posterioridad, desvirtúen la unidad archi-

tectónica original, admitiéndose, en su caso, la reposición o reconstrucción de los cuerpos o huecos primitivos cuando repercuta en beneficio del valor histórico-artístico del conjunto. Será absolutamente obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.

Solamente, previo dictamen favorable de la Comisión municipal de patrimonio y a iniciativa de parte interesada podrán, en su caso, autorizarse obras de redistribución del espacio interior, sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos definidos en el catálogo.

Art. 6.10. Intervenciones en edificios con nivel de protección 2.

En este caso el nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de «Rehabilitación» subgrupo «Reforma».

Se permitirán en los elementos sujetos al nivel de protección 2 o «Estructural», las obras congruentes con los valores catalogados, siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica: espacios interiores, alturas y forjados, jerarquización de los espacios interiores, escaleras principales, zaguanes, fachadas, muros y elementos portantes y otros elementos propios.

Deberán preservarse también todos los elementos singulares que, en su caso, especifique el catálogo.

Solamente, previo dictamen favorable de la comisión municipal de patrimonio podrá autorizarse, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, la demolición de elementos constitutivos del edificio, cuando no gocen de protección específica definida en el catálogo y el elemento afectado presente escaso valor definitorio de la estructura arquitectónica o su mantenimiento comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del conjunto protegido.

No se autorizará la demolición total de los edificios incluidos en este nivel de protección.

Art. 6.11. Intervenciones en edificios con nivel de protección 3.

En este caso el nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio será de obras de «Rehabilitación» subgrupo «Reforma».

Respecto de los elementos sujetos al nivel de protección 3 o «Arquitectónica-ambiental», se podrá autorizar la demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando los elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente, respetando los caracteres originarios de la edificación y procurando la congruencia de las obras a realizar con la conservación de la fachada integrada en el entorno colindante.

En ningún caso, respecto de los edificios catalogados con el nivel 3, las obras de «Reestructuración» y «Reconstrucción», podrán modificar la envolvente original de los mismos.

Solamente, previo dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio, podrá autorizarse mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, la demolición de elementos constitutivos del edificio, cuando no gocen de protección específica definida en el catálogo y el elemento afectado presente escaso valor definitorio de la estructura arquitectónica o su mantenimiento comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del conjunto protegido. No se permitirá la demolición total de los elementos visibles desde la vía pública y en especial la fachada, salvo que se trate de elementos impropios e inadecuados.

Art. 6.12. Obligación de reconstrucción en edificios catalogados individualmente.

Cuando se produzca la demolición fortuita o accidental de un edificio catalogado (nivel 1, 2 y 3), podrá obligarse a su «Reconstrucción». Esta norma se aplicará aun en el caso de que la demolición se hubiera producida avalada en licencia u orden de ejecución municipal, sin perjuicio del establecimiento de las responsabilidades que se dedujeren.

Art. 6.13. Normas comunes de protección.

1. No se autorizará la instalación de rótulos de carácter comercial o similar, insertos en la fachada del inmueble, en los edificios incluidos en cualquier categoría de protección, debiendo eliminarse los existentes en el plazo de 2 años desde la publicación oficial de la aprobación definitiva del presente Plan de Reforma Interior. Se exceptúan,

en lo que respecta al cumplimiento de esta norma, los que se adosen a los huecos de planta baja, cuando su superficie no exceda de 1 m², ni su altura exceda de 60 cm, debiendo ir siempre situados por debajo de los toldos o marquesinas o integrados formalmente en el cerramiento o acristalamiento de los huecos correspondientes.

2. No se autorizarán proyectos de renovación de plantas bajas que incluyan marquesinas y salientes no originales. En todo caso deberán respetarse la continuidad y homogeneidad del tratamiento arquitectónico respecto del resto de plantas del edificio.

3. Se entiende que la protección se extiende a la totalidad o porción según casos, de la parcela en la que se encuentra el edificio que se grafía como «protegida» en el plano de «Régimen urbanístico», afectando su régimen a la totalidad de elementos que se encuentren sobre la misma, como arbolado, jardinería y otros.

4. Respecto de las obras de «Rehabilitación» sobre edificios protegidos, se estará a lo dispuesto en el artículo 4.1.c de las presentes ordenanzas, en cuyo caso deberán eliminarse los añadidos impropios e inadecuados.

Art. 6.14. Régimen de usos en edificios protegidos.

En los edificios «protegidos» incluidos en el catálogo contenido en el presente Plan de Reforma Interior, el régimen de usos previstos será el determinado para el ámbito de calificación urbanística NHT-B. No obstante y en atención a la conservación del patrimonio catalogado y con la finalidad de potenciar la rápida rehabilitación de los inmuebles protegidos por el presente Plan, podrán autorizarse excepcionalmente usos dominantes diferentes a los contemplados, siempre y cuando se justifique adecuadamente su necesidad, ya sea por imposibilidad de adaptación del tipo de construcción sobre el que se interviene a las condiciones funcionales que el uso residencial exige o porque originariamente dichos edificios se concibieron para usos diferentes a los residenciales o para usos compartidos con ellos.

Art. 6.15. Agregación de edificios protegidos en obras de rehabilitación.

En el caso de que se desarrollen a través de un proyecto único, obras de intervención edificial cuya finalidad sea la agregación funcional de edificios protegidos colindantes, ya sea constituyendo o no una 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, provocar la desaparición de elementos consustanciales a las mismas, tales como la disposición de huecos de fachada, cubierta, forjados, cajas de escalera, zaguanes de acceso y otros elementos.

Art. 6.16. Reedificación forzosa.

Cuando se produzca la demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado, se considerará infracción urbanística grave.

En el caso de que un edificio catalogado o parte de él haya sido derribado clandestinamente, además de las sanciones que procedieren, los responsables del derribo quedan obligados a reedificarlo bajo la supervisión de los servicios técnicos municipales.

Con dicha finalidad se procederá a su inclusión en el registro municipal de solares, adjuntando la declaración de interés inmediato de su reedificación, en la que se concretará el plazo de reedificación en un año desde la notificación del acuerdo de inclusión de la finca en el Registro citado. A los solares correspondientes a estas actuaciones les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana.

Art. 6.17. Intervención en edificios no protegidos individualmente.

Previo petición de licencia, en los edificios no protegidos individualmente se podrán realizar obras de mantenimiento, conservación o rehabilitación parcial, tanto en lo que respecta a viviendas como a locales.

A su vez, podrán realizarse obras de rehabilitación integral de un edificio no protegido individualmente siempre y cuando se den las siguientes circunstancias:

1. Cuando el edificio no esté afectado por una modificación de sus alineaciones exteriores que implique avance o retiro respecto de su ubicación actual, ni esté destinado expresamente por el Plan a usos dotacionales.

2. Cuando no esté considerado como edificio impropio o perturbador por exceso y conformación de su volumen, así como por otros aspectos distorsionadores de la imagen urbana.

3. Cuando no exceda en más de dos alturas respecto del número de plantas asignado por el Plan y definido en el plano de «Régimen urbanístico», siempre y cuando el exceso de plantas no proceda de una adición al edificio original. En este sentido, el edificio se entenderá «dentro de ordenación» hasta que concurren los supuestos que se establecen en el Plan General para el «fuera de ordenación diferido» en lo que respecta a la conclusión de su vida útil y demás circunstancias.

En caso de que se den estas circunstancias, sus alineaciones interiores serán las que se señalan en el plano de «Régimen urbanístico» o en su caso las que se deduzcan de las condiciones de parcela que se establecen en las ordenanzas particulares de este Plan o las del edificio existente, siempre que estas alineaciones no procedan de una adición al edificio original de carácter impropio o perturbador.

En el caso de la rehabilitación parcial o integral, la ordenanza aplicable será la correspondiente al «Área de calificación urbanística» donde se ubique el edificio, pudiendo minorarse sus exigencias funcionales en la medida que se considere adecuado por la comisión municipal de patrimonio, en función del respeto a las características arquitectónicas o estructurales originarias del edificio.

Art. 6.18. Documentación mínima para la solicitud de licencia.

El otorgamiento de licencia para las obras de intervención en los edificios, elementos y solares comprendidos en el ámbito del Plan de Reforma Interior de Borbotó, se ajustará al siguiente procedimiento:

1. Solicitud de licencia. Incluye la presentación de la documentación e información completas referidas al inmueble, así como la explicación del destino que se pretenda darle mediante las obras o actuaciones que se propone realizar.

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

1º. Planos de información del estado actual. Serán los siguientes:

- a) Emplazamiento. Características dimensionales de la parcela. Escala 1/100.
- b) Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas. Escala 1/50.
- c) Planos de fachadas, alzados interiores y traseros. Escala 1/50.
- d) Secciones indicativas longitudinales y transversales. Escala 1/50.
- e) Planos de los espacios libres, jardines o patios interiores, con indicación de todos los elementos contenidos en ellos, ya sean de obra, vegetación o mobiliario. Escala 1/100 a 1/50.
- f) Detalles de todo tipo de acabados interiores del edificio con indicaciones de sus características. Escalas 1/50 a 1/20.
- g) Estudio de composición de volúmenes y cuerpos del edificio y sus relaciones morfológicas. Escala 1/200 a 1/100.
- h) Planos de evolución y transformación del edificio, con identificación de partes añadidas y ampliaciones sucesivas con fechas de ejecución si las hubiere.

2º Documentación histórica referente al inmueble o solar y su entorno.

Se hará referencia a:

- a) Autor, arquitecto, planos originales, promoción y uso inicial.
- b) Otros documentos si los hubiere, tales como; grabados antiguos, documentos literarios, fotografías de época, alineaciones y ubicación aproximada en planos coetáneos.

3º Documentación fotográfica del edificio. En la que se aprecie la globalidad de su conjunto y el estado actual de las estructuras, detalles interiores, fachadas, patios, colores, decoraciones, moduración y demás elementos, así como el entronque del edificio con los edificios contiguos con vistas y perspectivas de la manzana y de la calle en que se encuentre.

2. Documentación gráfica complementaria. Con los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto básico o de ejecución, se acompañarán las fotografías y fotomontajes, dibujos, estudios am-

bientales del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halle el edificio para el que se solicita la licencia, incorporando en el conjunto la propuesta del nuevo edificio o la reforma propuesta que se pretenda, con objeto de que se aprecie la adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

3. Documentación referente a los usos o actividades. Se aportará también toda la documentación precisa para la perfecta identificación de los usos propuestos, con un análisis del impacto y consecuencias espaciales que los mismos puedan producir.

4. Caso de intervención en fachadas. En el caso de la solicitud de concesión de licencia municipal para la ejecución de obras que tengan por objeto la restauración o mantenimiento de fachadas, aun cuando se consideren obras menores, se exigirá una documentación que defina detalladamente las obras a realizar. Estará constituida por:

- a) Emplazamiento y características dimensionales de la parcela.
- b) Alzado del estado inicial como de la propuesta resultante de las obras.
- c) Responsable técnico de las mismas.
- d) Medidas de protección y seguridad de la vía pública y de las propias obras.
- e) Seguro de responsabilidad civil sufragado por los promotores de las obras.

5. Publicidad. En el caso de solicitar en el inmueble en que se acometen las obras, la colocación de rótulos o anuncios, deberán reflejarse en los alzados correspondientes y ser autorizados expresamente en la licencia municipal, informada por el organismo que tenga la competencia en la tutela del Patrimonio Arquitectónico. La disposición y diseño de los rótulos y carteles publicitarios deberá integrarse formalmente en la fachada del edificio.

Capítulo tercero: Conservación del medio ambiente urbano.

Art. 6.19. Conservación de elementos visibles.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 92 de la LRAU, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en el Plan, en los siguientes casos:

- a) Cuando resultaren fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación, como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre y quedar la edificación por encima de la altura máxima, resultando medianeras al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores o estableciendo condiciones para su tratamiento.
- b) Cuando en los espacios libres particulares o privados comunitarios que sean visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento y ornato por razones de higiene pública.

Art. 6.30. Sanciones.

En el caso de que se produjere cualquier deterioro, negligencia o abandono del patrimonio arqueológico de la ciudad, sin perjuicio de exigir la reparación del daño, será sancionado con arreglo a los preceptos del Código Penal, tal como se establece en el artículo 46 de la Constitución.

Título séptimo: Del concepto y clasificación de los usos.

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

1. Los tipos y categorías de los usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los definidos y clasificados en el título séptimo: «Concepto y clasificación de los usos de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia».

2. En el ámbito del presente Plan no se exigirá ancho mínimo de calle, por la que deban tener su acceso principal, para aquellos locales comerciales de nueva implantación de la categoría Tco.1b y que tengan una superficie de venta no superior a 400 m² (artículo 7.5.a. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia).