

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia
Area de Urbanismo
Servicio de Planeamiento**

Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre aprobación definitiva del plan de reforma interior de Beniferri, ámbito de planeamiento de desarrollo (COD PO-2) del P. G. O. U. de Valencia.

ANUNCIO

El Excelentísimo Ayuntamiento pleno, en sesión celebrada el día 29 de abril de 1999, adoptó el siguiente acuerdo:

«Vista la resolución de Alcaldía U-4.476, de 31 de julio de 1998, así como el resultado de la información pública practicada; en virtud de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística; considerando los informes del Servicio de Planeamiento, y previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, se acuerda:

I. No aceptar la propuesta de programa de actuación integrada presentada durante el plazo de información pública del proyecto por don Agustín Escandón Huerta, en representación de Probeniferri A. I. E., mediante escritos con núm. R. G. E. 27.571 núm. 27.572.

Corresponde al Ayuntamiento, conforme al artículo 2 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, la definición, en cada momento, de la política urbanística que se expresan en la elaboración y aprobación de los planes y programas, así como en su revisión y modificación. La Corporación Municipal, en ejercicio de su potestad de planeamiento, manifestó su voluntad de elaborar de oficio el presente proyecto de plan, asumiendo para ello su estudio y redacción. Si bien es cierto la legislación urbanística, en los supuestos señalados en la misma, permite e incluso fomenta la iniciativa privada en la actividad urbanística, ésta es una función pública, y en ningún caso los particulares pueden suplantar a la Administración en el ejercicio de sus potestades urbanísticas.

II. No aceptarlas alegaciones que a continuación se relacionan por los motivos siguientes:

- Alegación número R. G. E. 27.433, presentada por don Javier Aguirre Pascual, en representación de Iberdrola, por cuanto no es este documento de planeamiento el adecuado para la previsión que se solicita en la alegación, si bien se considera conveniente proceder a la conversión de la red aérea en red subterránea de baja tensión y se pospondrá su consideración al proyecto de urbanización que se redacte cuando esté aprobado este plan de reforma interior o en su caso, al convenio de electrificación que pudiera suscribirse.

- Alegación número R. G. E. 27.799, presentada por doña Rosario Valls Caballer, por cuanto en el ámbito del PRI, en Camino Viejo de Llíria, núms. 91 y 93, no existe ninguna rotonda y el viario es indicativo siendo definitivo el que señale el Servicio de Transportes y Circulación.

- Alegación número R. G. E. 27.721, presentada por don Salvador Pascual Valls Muñoz y otro, por cuanto la Alquería del Fesol no está catalogada por el plan general, su estado de conservación es muy deficiente e implica una rehabilitación muy costosa, además de que no se encuentra en situación de fuera de ordenación sustantiva. Por otra parte es innecesaria la ampliación de la reserva de espacios públicos (plaza arbolada) al solar junto a calle Santiago Apóstol ya que se cumple el estándar dotacional de 15 m.² por 100 m.2 de superficie de techo residencial y también el del 10 por ciento de la superficie del sector.

- Alegación número R. G. E. 27.722, presentada por doña Vicenta Sebastián Valls, por cuanto la alineación a que se refiere (calle Córdoba), proviene del plan parcial Beniferri, aprobado definitivamente el día 26 de septiembre de 1997.

- Alegación número R. G. E. 102.714, presentada por don Vicente Fabuel Agustí, por cuanto el patio de manzana limitada por las calles Córdoba, Camino Viejo de Llíria, Santiago Apóstol y Xiprés, no está calificada como zona verde sino como privado sin edificación en altura. De todas formas no podría realizarse viviendas por no recaer a calle o espacio libre que reúna las condiciones del artículo 5.70 de las NN. UU. del plan general.

Por otro lado, las construcciones actualmente existentes en el patio interior, no se encuentran en fuera de ordenación sustantivo, lo que significa que se encuentra dentro de ordenación mientras dura la vida útil del edificio.

III. Aceptar, total o parcialmente, las propuestas que a continuación se relacionan, en los términos siguientes:

- Alegación número R. G. E. 27.535, presentada por don Ramón Biforcós Martí en representación de Telefónica, en cuanto a que se acotan con un ancho de 6 m. los dos accesos a la parcela de Telefónica, reduciéndose el tamaño del área ajardinada triangular. - Alegación número R. G. E. 101.165, presentada por la Asociación de Vecinos de Beniferri en los siguientes términos.

Circulación de vehículos a través de Beniferri. Cuando estén finalizadas las obras de urbanización del plan parcial colindantes el tráfico del casco urbano de Beniferri será solamente el de residentes. No obstante la planta viaria es indicativa siendo la definitiva competencia del Servicio de Transportes y Circulación.

Por lo que respecta a las viviendas existentes, se mantienen las alquerías y casas que hay en la actualidad en la pedanía y se incluyen en el ámbito del plan la Alquería del Obispo que está catalogada como nivel 2 por el P. G. O. U. en suelo no urbanizable, ampliándose el ámbito del PRI.

Sin embargo, se rechaza la propuesta relativa a la alquería llamada del Fesol, ya que no está catalogada por el plan general, su estado de conservación es muy deficiente, lo que implica una rehabilitación muy costosa, y además no se encuentra en situación de fuera de ordenación sustantiva.

También se rechaza la propuesta que hace referencia a las viviendas situadas en la calle Empalme, separado de este ámbito por la Av. de las Cortes Valencianas, ya que están en terrenos calificados como suelo no urbanizable por el P. G. O. U. y su separación de este núcleo no puede resolverse por medio de este plan.

En relación a la saturación de viviendas, por cuanto se efectuará la ampliación de la zona verde dentro del ámbito del PRI, calificando así la zona de protección de la autovía de Ademuz al pasar a ser una calle de la ciudad (Av. de Las Cortes Valencianas).

En cambio la ampliación de zonas verdes fuera del ámbito del PRI, excede la competencia de éste.

En cuanto a la calificación como edificable de las áreas vacantes tiene como objeto dotar de unas mínimas posibilidades de crecimiento el núcleo urbano y es equivalente el régimen transitorio del plan general. La edificación de nueva planta sólo se realiza en las parcelas que ya son solares.

Por otra parte, tanto en el plano de régimen urbanístico como en las ordenanzas, aparece limitado a dos plantas de altura máxima de los edificios estando previsto el remate de los mismos con cubiertas inclinadas y demás disposiciones que hacen referencia a la tipología de un núcleo histórico tradicional.

Sin embargo, y por lo que respecta a la dotación de arbolado, el documento de plan de reforma interior no es la figura adecuada para especificar la forma y detalles en que se realizará la urbanización, sino el proyecto de urbanización que, al aprobarse este plan, concrete las obras del mismo. Se rechaza la propuesta de mantenimiento del espacio deportivo que actualmente se dispone ya que el ámbito de este plan es de 27.000 m.² y no tiene tamaño suficiente para albergar un campo de fútbol, que ocupa 7.000 m.² (70 × 100), por lo que solamente podría tener cabida, en su caso, en una nueva revisión más amplia de planeamiento de la zona.

La respuesta a las propuestas formuladas por la Asociación de Vecinos de Beniferri se hace extensiva a las alegaciones que a continuación se relacionan por tener idéntico contenido:

- Alegaciones números R. G. E. 101.151, de don José Enrique Salvador Sebastián; número 101.152 de doña Purificación Caballer Sebastián; número 101.153 de don Aurelio Rubio Edo; número 101.154 de don Hilario Sancho Sebastián; número 101.155 de don

delimitada y que su ejecución es viable como se desprende de la evaluación económica del plan. Unidades de ejecución excesivamente grandes complican la gestión de las unidades de actuación y comprometen su ejecución en períodos de tiempo razonables.

- Alegación número R. G. E. 017.836, presentada por Amparo Torres Calvo. La calificación de servicio público que el plan contempla para el edificio parte de la necesidad ineludible de hacer las oportunas reservas para dotaciones, ya que en la zona hay una carencia de estos servicios además de que la disponibilidad de superficies de suelo de cierto tamaño es nula. Por otra parte, el plan no hace sino confirmar la calificación que al edificio y jardín circundante otorga el plan general.

- Alegación número R. G. E. 019.186, presentada por Victoriano Díaz Navarro, por considerar que el trazado de la calle Noria es el adecuado ya que permite su apertura sin estrangulaciones y su conexión con el vial perimetral.

Segundo.- Aceptar, total o parcialmente, las alegaciones que a continuación se relacionan, en los términos siguientes:

-Alegación número R. G. E. 057.611, presentada por doña M.ª Jesús Lacruz Hermoso, en representación de la Asociación de Vecinos de Benimámet, en cuanto a la propuesta de itinerarios periféricos de tráfico rodado, y en los términos de los informes del Servicio de Transportes y Circulación de 2 de septiembre de 1998, y de la Oficina Técnica de Planeamiento de 14 de enero de 1999.

No se atiende, sin embargo, la solicitud de mayor peatonalización, puesto que, por una parte, la planta viaria es solamente indicativa, debiendo realizarse la definitiva por el Servicio de Transportes y Circulación. Y, por otra, por considerar que la peatonalización completa del casco histórico no es deseable en la medida que el derecho de acceso de un buen número de residentes a sus viviendas dificulta la efectividad de una mayor peatonalización.

Tan poco se atienden las propuestas sobre el Molí de Bonaire de ampliar la catalogación y de cuestionamiento del trazado del Corredor Comarcal, en la medida en que chocan con el informe de la Dirección General de Obras Públicas de 11 de febrero de 1998.

- Alegación número 057.620, formulada por don Manuel Moret Gómez, integrante del Grupo Municipal Nova Esquerra, en cuanto a grafiar como EL público los 946 m.' de jardín privado previstos (U. E. 9).

En cuanto a la reserva de aparcamientos es la misma que la regulada en las ordenanzas generales del plan general, a excepción de la zona UFA-B. Se modifica el artículo 5.26 para hacer exigible la reserva de plazas a la totalidad de las zonas de calificación, con lo que queda garantizada más de una plaza por vivienda. La realización de aparcamientos subterráneos bajo espacios libres es una posibilidad que queda abierta a lo largo de la ejecución del planeamiento, sin necesidad de señalar su obligatoriedad desde éste, dada la inexistencia de los estudios de viabilidad correspondientes.

En cuanto al aumento de la reserva escolar el plan prevé con carácter general en su memoria y ordenanzas la implantación de usos dotacionales públicos y privados en edificios protegidos, con lo que esta propuesta está contemplada aunque con carácter genérico, dado que todas las que se ha considerado posible su gestión y obtención están incluidas en unidades de ejecución.

Rechazar las restantes propuestas por los siguientes motivos:

La calificación como EL de suelo no urbanizable colindante por el este y exterior al PO-4 (25.000 m.²) constituye una modificación del P. G. O. U. con reclasificación de suelo no urbanizable y exige estudio de impacto ambiental. La propuesta, en definitiva, incluye terrenos que no pertenecen a los ámbitos de planeamiento de desarrollo señalados por el P. G. O. U. y tratados en este plan. Por los mismos motivos no se acepta la propuesta de calificar como EL 4.800 m.² de suelo no urbanizable lindante al oeste con las unidades de ejecución 1, 2 y 6.

La redelimitación de la UE-9, incorporando 3.000 m.² de suelo urbano ordenado por el P. G. O. U. aprobado y calificado como UFA, modifica el P. G. O. U. en su ordenación pormenorizada y en la clasificación y régimen del suelo (pasa de urbano a desarrollar por actuaciones aisladas a desarrollar por actuaciones integradas). Modifica asimismo

el aprovechamiento y las cargas a soportar por los propietarios de suelo urbano.

En cuanto a calificar como jardín público el privado correspondiente a la UE-8, reestructurando la ordenación, se considera que la ordenación presentada mantiene un compromiso entre los edificios protegidos (que se excluyen de la UE-8), los EL públicos, y los EL privados, para esponjar la edificabilidad en orden a rentabilizar la UE, que resulta difícil de alterar.

Por lo que se refiere a la calificación como servicio público de algún edificio del Molí de Bonaire, se indica, por un lado, lo controvertido de este subámbito (PO-3) por quedar rodeado de vías de circulación rápida del futuro corredor comarcal; por otro lado, la falta de edificabilidad obligaría a la gestión y obtención de sus posibles dotaciones con cargo a los presupuestos públicos.

No se atiende la solicitud de mayor peatonalización, puesto que, por una parte, la planta viaria es solamente indicativa, debiendo realizarse la definitiva por el Servicio de Transportes y Circulación. Y, por otra, por considerar que la peatonalización completa del casco histórico no es deseable en la medida que el derecho de acceso de un buen número de residentes a sus viviendas dificulta la efectividad de una mayor peatonalización.

La ampliación de las unidades de ejecución a costa de suelo no urbanizable excede de los objetivos del presente plan, que se ajusta al ámbito del planeamiento de desarrollo señalado por el P. G. O. U. La propuesta de incluir más suelo en unidades de ejecución choca con mucho de las alegaciones de los titulares, que inciden en ser excluidos de las unidades. Por otro lado, el propio plan contiene la justificación de la excepción de aplicación de algunos de los estándares dotacionales.

- Alegación número R. G. E. 019.452, presentada por doña Francisca Benlloch Miralles, en cuanto a la descatalogación del edificio situado en la calle Esperanza, número 6.

- Alegación número R. G. E. 019.339, presentada por don Ricardo Barrachina Gallego, en cuanto a la modificación de la base cartográfica utilizada en la redacción del plan, en lo que afecta a su propiedad situada en la calle Bétera, núm. 10. También se acepta la exclusión de la UE-4 del edificio de dos plantas, aunque no la del solar.

- Alegación número R. G. E. 072.488, presentada por don Juan José Tuset Barrachina y doña M.ª Pilar Tuset Barrachina, corrigiendo el error de dibujo detectado en el plano 0-5.

- Alegación número R. G. E. 031.122, presentada por don Gustavo Martínez Mora Soler. Se acepta parcialmente, ya que al pasar a 12 m. de ancho de la calle perimetral la profundidad del suelo urbano puede ser de 10 m., aumentando los 8 previstos en el plan, al objeto de poder separarse de la medianera existente.

- Alegación número R. G. E. 019.496, presentada por don Lorenzo Fernández García, en representación de Iberdrola, S. A. Se atiende en el sentido de situar los cuatro centros de transformación que estima necesario realizar y la red subterránea de baja tensión como condiciones de conexión y de urbanización de las unidades de ejecución, que deberá figurar en la ficha de cada unidad, para poder estimar con precisión el coste del programa de actuación integrada correspondiente.

Sin embargo, se hace constar que la previsión de las redes eléctricas procederá realizarla en el o los proyectos de urbanización que se realicen en desarrollo del plan.

Tercero.- En cuanto a los informes del subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial de 22 de abril de 1998, y de la Dirección General de Obras Públicas de 11 de febrero de 1998:

- Se ajusta el ámbito a los taludes de la Ronda Norte. En cuanto a los edificios protegidos, en el plano 0-4 se indican las partes estrictamente protegidas que se han redefinido, ajustándose al trazado de los taludes, sin invadir la zona de trabajos del enlace.

- La reserva de aparcamientos es la misma que la regulada en las ordenanzas generales del P. G. O. U., a excepción de la zona UFA-B. Se modifica el artículo 5.26 para hacer exigible la reserva de plazas a la totalidad de las zonas de calificación, con lo que queda garantizada más de una plaza por vivienda.

Cuarto.- Por lo que se refiere al informe de Aguas de Valencia, S. A., se hace constar que no es el Plan de Reforma Interior la figura de planeamiento adecuada para proyectar la red de distribución de agua potable, por lo que no se ha incluido en él. Son los proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo del plan los que deberán contener dichas previsiones. Sin embargo, sí se deben incluir en las condiciones de urbanización de las unidades de ejecución, tanto la Ordenanza Municipal de Aguas como el contrato de concesión otorgado por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia.

Quinto.- En cuanto al informe de la Oficina de Información Urbanística se cataloga el edificio situado en la calle Felipe Valls, número 6, puesto que forma unidad constructiva con el colindante número 8 de la misma calle, que está catalogado, tanto en el P. G. O. U. con carácter transitorio como en este plan.

Sexto.- En relación al informe del Servicio de Transportes y Circulación:

- Se definen chaflanes en los siguientes cruces: Calle Aldaya con Almusafes (dos chaflanes), plaza Tienda con calle Onda (un chaflán), calle Carpinteros con calle Elías Tormo (tres chaflanes), y calle en proyecto con calle Silla y calle Bétera (UE6).
- Se amplía el ancho de la calle Rafael Tenes Escrig entre calle Mitjagalta y calle Bugarra, alineándola con la manzana contigua, calle Bugarra y Párroco Miguel Tarín.
- Se amplían calles de borde, límites del ámbito PO-1. Se deberán considerar y grafiar con el ancho mínimo de 12 m. correspondientes al ámbito vial de servicio.
- La prolongación de la calle Bernardo Prieto y la unión de ésta con la carretera de Paterna están fuera del ámbito del PRI, limitándose éste a reflejar la ordenación pormenorizada que está definida por el plan general aprobado.
- La ordenación del ámbito PO-3 es la que permite el lazo del enlace del corredor comarcal con la accesibilidad que dicho proyecto contempla.
- El ámbito PO-4 deberá mantener la reserva de aparcamiento que establece el P. G. O. U.
- En los espacios libres de interior de manzana y en el recayente a la calle Grabador Monfort se redondeará el contorno o se achaflanarán las esquinas para permitir el giro de los vehículos.

Séptimo.- Aprobar definitivamente el Plan de Reforma Interior de Benimámet, ámbito de planeamiento de desarrollo PO 1-3-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, con las rectificaciones derivadas de los apartados segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto del presente acuerdo, así como aquellas otras que propone la Oficina Técnica de Planeamiento, a saber:

- UE-1. Se suprime, pasando a ejecutarse por actuaciones aisladas.
- UE-2. Se excluye un edificio de 2 plantas recayente a la calle Párroco Cobos, núm. 37.
- UE-3. Se suprime, pasando a realizarse por expropiación.
- UE-4. Se excluyen parcialmente los edificios protegidos recayentes a la plaza Camporrobles, núms. 4, 5, 6, y carretera Paterna, núm. 158, y parte del EL privado de las mismas parcelas. También se excluye un edificio de 2 plantas en la calle Bétera, núm. 8 y Párroco Cobos, núm. 9.
- UE-9. Se excluye un edificio de 2 plantas recayente a la calle Rafael Tenes Escrig, núm. 26.
- UE-10. Se excluyen tres edificaciones consolidadas recayentes a la calle Les Penyetes, núms. 6, 8 y 10.

Al suprimir la UE-1 y la UE-3, las unidades de ejecución del plan pasan a denominarse de la siguiente manera:

- UE-1	Se suprime.
- UE-2	UE-A.
- UE-3	Se suprime.
- UE-4	UE-B.
- UE-5	UE-C.
- UE-6	UE-D.
- UE-7	UE-E.
- UE-8	UE-F.
- UE-9	UE-G.
- UE-10	UE-H.
- UE-11	UE-I.

Octavo.- Publicar el presente acuerdo en el «Boletín Oficial» de la provincia, previa comunicación y remisión del proyecto diligenciado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

Noveno.- Notificar el presente acuerdo a AUMSA al objeto de efectuar las rectificaciones pertinentes, así como a los interesados.»

Contra el acto administrativo transcrito, que es definitivo en la vía administrativa, podrá usted interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia dentro del plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia. Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.

Valencia, a trece de mayo de mil novecientos noventa y nueve.- El secretario general, P. D., Pedro García Rabasa.

16631

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia
Área de Urbanismo
Servicio de Planeamiento**

Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan de Reforma Interior de Benimámet, ámbito de planeamiento de desarrollo PO 1, 3, 4 del P. G. O. U.

ANUNCIO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local 7/85 de 2 de abril, y en el artículo 59 de la Ley 6,94 Reguladora de la Actividad Urbanística, se publican las presentes ordenanzas, que fueron aprobadas definitivamente, por el Excelentísimo Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el 29 de abril de 1999.

Ordenanzas

Índice

- Título preliminar.
- Título primero.- Del régimen general del suelo.
- Título segundo.- Del desarrollo del P. R. I.
- Título tercero.- De la ejecución del plan.
- Título cuarto.- De las condiciones generales de la edificación.
- Título quinto.- De las condiciones particulares de los usos y de la edificación.
- Ambito N. H. T.-B.
- Ambito N. H. T.-MB.
- Ambito E. N. S.-B.
- Ambito U. F. A.-B.
- Título sexto.- De las normas de protección del patrimonio cultural. Título séptimo.- Del concepto y clasificación de los usos.
- Anexo: Catálogo de edificios protegidos.

Título preliminar

Capítulo único

Artículo 0.1. El Plan de Reforma Interior de Benimámet como ámbito de planeamiento de desarrollo del Plan General de Valencia. El presente plan de reforma interior se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 2.1, 2.2, 2.6, 2.8, 6 S y D. T. 6.ª de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Valencia, y en base a lo dispuesto en los artículos 23 y 52 de la vigente L. R. A. U.

Artículo 0.2. Objeto del plan.

La finalidad del presente plan de reforma interior es proceder a desarrollar la ordenación pormenorizada, cumplimentando los objetivos de ordenación urbanística señalados por el plan general para los ámbitos de Benimámet (PO-1). Molí de Bonaire (PO-3), y viviendas unifamiliares al S. E. de Benimámet (PO-4), agrupados en un solo plan de reforma interior. Dichos objetivos se recogen en las fichas de características PO-1, 3, 4, que forman parte del anexo 1 (fichas de características de los ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano) de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia.

Artículo 0.3. De la documentación del plan.

Son documentos integrantes del presente P. R. I.:

- a) Memoria informativa.
- b) Planos de información.
- c) Memoria justificativa.
- d) Ordenanzas reguladoras de los usos de suelo y de la edificación. Normad de protección del patrimonio cultural. Catálogo de conjuntos, edificios y elementos protegidos.
- e) Planos de ordenación.

Título primero.- Del régimen general del suelo.

Capítulo primero.- El Plan de Reforma Interior de Benimámet como ámbito de planeamiento de desarrollo del Plan General de Valencia.

Artículo 1.1. Zonas y subzonas de calificación urbanística señaladas por el plan general.

1. El Plan General de Valencia establece una serie de zonas de calificación urbanística en el suelo urbano, de entre ellas, la zona C. H. P. conjuntos históricos protegidos, que de subdivide a su vez en tres subzonas de calificación urbanística:

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

2. Dentro de la subzona C. H. P.-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 ellos. Dichos planes deben desarrollar la ordenación pormenorizada.

3. Dentro de estos ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano, establecidos por el plan general en la subzona C. H. P.-3 -3 de encuentran los PO-1, 3, 4.

Capítulo segundo-Calificación urbanística.

Artículo 1.2. Calificación urbanística en el ámbito del P. R. I. de Benimámet.

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

- a) N. H. T.-B, núcleo histórico tradicional de Benimámet.
- b) N. H. T.-MB, núcleo histórico tradicional del Molí de Bonaire.
- c) E. N. S.-B, ensanche de Benimámet
- d) U. F. A.-B, vivienda unifamiliar al sureste de Benimámet.
- e) Los sistemas locales dotacionales, que constituyen, en sí mismos, subáreas de calificación urbanística, de pormenorización de usos dotacionales, diferenciadas dentro del ámbito de uso dominante residencial. Se distinguen los siguientes:
 - d1. R. V., red viaria local.
 - d2. E. L., espacios libres públicos.
 - d3. E. C., escolar.
 - d4. S. P., servicios públicos.

Título segundo.- Del desarrollo de plan de reforma interior.

Artículo 2.1. Desarrollo mediante estudios de detalle. En este plan no procede la redacción de estudios de detalle.

Título tercero.-De la ejecución del planeamiento.

Artículo 3.1. De la ejecución del planeamiento.

Se estará a lo dispuesto en los capítulos primero y cuarto del título tercero de las normad urbanísticas del Plan General de Valencia.

Artículo 3.2. De la delimitación de unidades de ejecución.

Este plan delimita unidades de ejecución a desarrollar por actuaciones integradas y cuyos ámbitos de señalan en el plano de gestión urbanística. Las características de las mismas, así como el sistema de actuación asignado, de señalan en la memoria y en las fichad. El régimen del suelo dentro de ellas será el de suelo urbanizable, según la ley 7/97.

Artículo 3.3. De las actuaciones aisladas.

Este plan delimita expresamente como ámbito a desarrollar por medio de actuaciones aisladas todo el suelo urbano del plan no incluido en las unidades de ejecución.

Título cuarto. De las condiciones generales de la edificación.

Artículo 4.1. De las condiciones generales de edificación.

Se estará a lo dispuesto en el título quinto: Ordenanzas generales de la edificación de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia. Para su correcta aplicación de deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Las referencias al plano U («Estructura urbana») del P. G. O. U. deberán entenderse aquí como al plano de régimen urbanístico del Plan de Reforma Interior de Benimámet.
- b) Algunas de las determinaciones del título quinto de las NN. UU. del P.G.O.U. quedan precisadas o pormenorizadas en las condiciones particulares del presente P. R. I.
- c) Hay que recordar que las condiciones funcionales de la edificación reguladas por el capítulo cuarto del título quinto de las NN. UU. del P.G.O.U no son de aplicación para los edificios protegidos salvo la excepción que allí se establece (artículo 5.65.1 NN. UU. P. G. O. U.): «Las condiciones establecidas en el presente capítulo (a excepción del artículo 5.71, la sección quinta y la sección sexta A que sí serán de aplicación) no serán de aplicación para los edificios protegidos». Debe entenderse que dicho régimen se extiende asimismo a los edificios sometidos a algún nivel de protección por el presente P. R. I., así como para los casos de reconstrucción previstos en el mismo.

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

Capítulo primero. Ambito de calificación urbanística N.H.T.-B de Benimámet.

Sección primera. Ambito y usos.

Artículo 5.1. Ambito.

El ámbito N.H.T.-B de Benimámet se extiende al área expresamente grafiada con este titulo en el plano de ámbitos de calificación urbanística.

Artículo 5.2. Usos.

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el tico séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las normad urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

2. Los usos globales o dominantes de este ámbito don el residencial plurifamiliar (Rpf.) y el residencial unifamiliar (Run.).

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Terciarios:
 - Locales comerciales compatibles con la vivienda en 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. defensa y fuerzas de seguridad (Ddf.). salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento, infraestructuras (Din.) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din. 5).
- d) Aparcamientos:
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par. 1c).
 - Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par. 2).

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

5. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las, siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones

que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas):

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

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

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

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

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. 1 a).

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

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par. 1 d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Rcm.- Uso residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf.- Uso residencial plurifamiliar.

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

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

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

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

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

h) Tof.2.- Locales de oficina.

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

i) Tre.- Actividades recreativas.

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

j) D.-Dotacionales.

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

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

k1. La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

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

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

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

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

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

Artículo 5.3. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

f) Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 24 metros, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 5.4 y 5.5 de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia.

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

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de régimen urbanístico. La edificación no podrá retrañarse de la alineación exterior ni de las alineaciones de fachada recayentes a la vía pública. (En cuanto a los entrantes, se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.)

La profundidad edificable será la señalada en el plano de régimen urbanístico. No obstante, en aquellas parcelas que no tengan señalada expresamente la profundidad edificable, ésta será de 14 metros y se liberará un patio (libre de edificación sobre rasante) de fondo de parcela, con las siguientes características:

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

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

- En las parcelas pasantes, el patio se reservará en el tercio central. No se exigirá liberar el patio de fondo de parcela cuando la superficie ocupable resultante fuera inferior a 40 m.2.

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

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

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

Para aquellos edificios no protegidos individualmente por este plan 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. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano de régimen urbanístico, o, en su defecto, según lo establecido en el apartado 2 de este artículo, con arreglo al cuadro siguiente:

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

2. Enrase de comisas.

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

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

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

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

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

3. Tolerancia de alturas.

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

4. Por encima de la altura decomisa del edificio:

a) Podrán admitirse cubiertas inclinadas en función de las preexistencias tipológicas del entorno, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbre 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 por ciento ni superior al 40 por ciento, que arrancarán de la línea de intersección horizontal elevada un metro sobre los planos de fachada principal y de patio de parcela con los de cubierta y no podrán tener una dimensión menor de 4 metros en el sentido de la pendiente. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación, salvo lo que se establece en el artículo 5.46 apartado 4 de las NN. UU. del P. G. O. U., y salvo en aquellos casos suficientemente justificados en los que sea ineludible la emersión de cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada y sin ningún hueco en su ejecución salvo los correspondientes a patios interiores.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas hasta la fachada exterior, se permitirán, por encima de la altura decomisa del edificio, piezas de la vivienda, situada en la última planta, en el desván. El acceso a las piezas del desván, vinculadas a viviendas situadas en la última planta, se realizará exclusivamente desde el interior de dichas viviendas a las que se accede desde la última planta o inferiores. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento del artículo 5.82 de las NN. UU. del P. G. O. U., con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván.

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

ornamentales previstos en el apartado 3 del artículo 5.46 de las NN. UU. del P. G. O. U. d) En cualquier caso, los antepechos, barandillas y remates ornamentales no podrán sobresalir de la alineación exterior.

5. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales del plan general.

6. Planta baja.

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

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NN. UU. del P.G.O.U.

c) No se permite la construcción de entreplantas. 6.1. Construcciones en patios de manzana.

En patios de manzana en los que el plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá exceder de 4,30 metros sobre la cota de referencia. No obstante, dicha altura de plano superior de forjado deberá enrasarse (hasta un mínimo de 3.70 metros), si fuere necesario, con la de los forjados de techo de las plantas bajas del entorno construido. Queda expresamente prohibida la utilización como garaje o estacionamiento de vehículos al aire libre de la superficie situada por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana.

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

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2.20 metros. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).

c) Las barandillas de protección.

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

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

7. Cuerpos y elementos salientes en el ámbito N. H. T.-B.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm

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

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

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

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

b1. En cualquier caso:

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

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

b2. En patios de parcela con un fondo mínimo de 6 metros: Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

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

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

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

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

8. Los cuerpos salientes que se permiten podrán situarse en planta primera y segunda.

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

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

11. En el ámbito N. H. T.-B no se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni aún en las alineaciones de fachada retiradas de la alineación exterior y recayentes a vía pública. No obstante, se admitirán los entrantes destinados a tendereros de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas. Asimismo, se admitirán entrantes, en planta baja, vinculados a los accesos a los zaguanes.

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

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

b) El retiro no será menor de 2 metros.

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

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

12. Las determinaciones establecidas en este artículo podrán quedar total o parcialmente sustituidas por las ordenanzas gráficas que en desarrollo del presente P. R. I. pudieran aprobarse en el futuro para algunas áreas de este ámbito.

Artículo 5.5. Condiciones funcionales de la edificación.

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

Artículo 5.6. Condiciones estéticas.

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

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

3. Fachadas.

Se emplearán los siguientes materiales: Piedra natural en chapados de zócalos hasta 1,20 metros de altura; ladrillo al descubierto con aparejo tradicional, enrasado de juntas y color natural, o bien con revoco

ligero; revocos con la textura y color dominante en el entorno próximo.

No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico. Se recomiendan las carpinterías de madera, hierro pintado y aluminio lacado.

Las barandillas de protección serán de cerrajería y tendrán dominante compositiva vertical.

4. Tratamiento de las plantas bajas.

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

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

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

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

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

Artículo 5.7. Dotación de aparcamientos.

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

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

3. Regirá para las condiciones funcionales la Ordenanza Municipal de Aparcamientos, aprobada por el Ayuntamiento pleno en 27 de julio de 1994 y ordenanzas que 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 bien por su origen, bien por las características dimensionales de la parcela, bien por la reutilización o reconversión de otra tipología al uso residencial, podrá destinarse la planta baja a garaje aunque su capacidad admita un único automóvil.

Capítulo segundo.- Ambito de calificación urbanística N. H. T.-MB Molí de Bonaire.

Sección primera.- Ambito y usos.

Artículo 5.8. Ambito.

El ámbito núcleo histórico tradicional Molí de Bonaire se extiende al área expresamente grafiada con este título en el plano de ámbitos de calificación urbanística.

Artículo 5.9. Usos.

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

10. El uso global o dominante de este ámbito es el terciario (T.).

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residenciales:

- Rpf.

b) Industriales y almacenes: - Ind. 3, y Alm. 3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40 por ciento de dicha superficie libre (Par. 1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par. Id), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Rcm.- Uso residencial comunitario.

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 también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Run.- Residencial unifamiliar.

Solamente podrá destinarse a este uso una vivienda por cada actividad, situada dentro de la misma y vinculada a la propia actividad, para uso de la dirección, propiedad o vigilante.

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

Sólo se admite en edificio de uso exclusivo.

g) Tof. 2.- Locales de oficina.

Sólo podrán ubicarse en plantas semisótano, baja y primera. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos.

h) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en todas las plantas, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en la misma planta. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

i) D.- Dotacionales.

Se admiten en todas las plantas.

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

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

Artículo 5.10. Condiciones de la parcela.

1. Dado el carácter que afecta a todo el ámbito de calificación de edificios catalogados se considera que la parcela edificable coincide con cada una de las parcelas catastrales existentes en la actualidad.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de régimen urbanístico. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior ni de las alineaciones de fachada recayentes a la vía pública.

No obstante, las tachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones de fachada señaladas por el plan.

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

Artículo 5.11. Condiciones funcionales de la edificación.

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

Artículo 5.12. Condiciones estéticas.

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

2. Fachadas.

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

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

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

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

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

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

Artículo 5.13. Dotación de aparcamientos.

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

Capítulo tercero.- Ambito de calificación urbanística E. N. S.-B Eixample Benimámet.

Sección primera.- Ambito y usos.

Artículo 5.14. Ambito.

El ámbito Eixample Benimámet se extiende al área expresamente grafiada con este titulo en el plano de ámbitos de calificación urbanística.

Artículo 5.15. Usos.

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las zonas urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

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

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales (Tco. 2).

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

- Campamentos (Tho. 2).

- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 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.), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf.), salvo que estén expresamente recogidos por el plan, infraestructuras (Din.), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din. 5).

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

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

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

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

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

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

d) Rcm.- Uso residencial comunitario.
Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

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

f) Tco. 1.- Uso comercial compatible con la vivienda.
Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores, no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical

independientes y diferenciados de los del resto de usos.

g) Tho. 1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.
Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) Tof. 2.- Locales de oficina.
Sólo podrán ubicarse en plantas semisótano, baja y primera. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

i) Tre.- Actividades recreativas.
Se admiten en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

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

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

k1. La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

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

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

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

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

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

Artículo 5.16. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

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

g) Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de

16 metros, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 5.4 y 5.5 de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de régimen urbanístico. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior ni de las alineaciones de fachada recayentes a la vía pública.

No obstante, las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones de fachada señaladas por el plan.

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

Artículo 5.17. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Para aquellos edificios no protegidos individualmente por este plan 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. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano de régimen urbanístico, con arreglo a la siguiente fórmula:

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

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

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

Número de plantas	Altura de cornisa en metros
2	7,70
3	10,60
4	13,50

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

3. Enrase de comisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de comisa 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 E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en el plano de régimen urbanístico según la siguiente fórmula:

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

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

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

4. Tolerancia de alturas.

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

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

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

a) Se autoriza la construcción de áticos. Los áticos quedarán retirados 4 metros, como mínimo, respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior, del edificio recayentes a vial espacio libre públicos. La altura de cornisa del ático será de 3,20 metros sobre la del edificio. Cuando en aplicación del apartado 4 anterior se construyesen menos plantas que las asignadas por el plan, no se autorizará la construcción de áticos.

b) Se admitirán cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1a de las NN. UU. del P. G. O. U. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio o sobre la del ático, en su caso. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua no inferior al 30 por ciento ni superior al 55 por ciento, y no podrán tener una dimensión menor de 4 metros en el sentido de la pendiente. Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo lo establecido en el artículo 5.46 apartado 4 de las NN. UU. del P. G. O. U., y salvo en aquellos casos suficientemente justificados en los que sea ineludible la emersión de cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada

c) Caso de realizarse cubiertas inclinadas hasta la fachada exterior, se permitirán, por encima de la altura de cornisa del edificio, piezas de la vivienda, situada en la última planta, en el desván. El acceso a las piezas del desván, vinculadas a viviendas situadas en la última planta, se realizará exclusivamente desde el interior de dichas viviendas a las que se accede desde la última planta o inferiores. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento del artículo 5.82 de las NN. UU. del P. G. O. U., con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván.

d) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el artículo 5.46 de las NN. UU. del P. G. O. U., apartado 2, no se les exige el retiro desde los planos de fachada.

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

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

7. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,0 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NN. UU. del P.G.O.U.

c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales del Plan General de Valencia, únicamente en las habilitaciones de locales de planta baja existentes.

8. Construcciones en patios de manzana.

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

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

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

a) Los faldones de las cubiertas planas.

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

c) Las barandillas de protección.

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

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

9. Cuerpos y elementos salientes en el área E. N. S.-Benimámet.

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

al. En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros: Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b1. En cualquier caso:

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

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

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

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

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

Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

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

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

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

10. Los cuerpos salientes que se permiten, recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos, así como los que sobresalgan de las alineaciones

de fachada recayentes a patio interior de manzana, sólo podrán situarse en primera planta y superiores a partir de 3,50 metros desde la cota de referencia, excepto los miradores que además tampoco podrán situarse en la última planta.

11. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60 por ciento de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada, se sitúen únicamente balconadas.

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

13. En el ámbito E. N. S.-B no se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni aún en las alineaciones de fachada retiradas de la alineación exterior y recayentes a vía pública. No obstante, se admitirán los entrantes destinados a tendereros de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas. Asimismo se admitirán entrantes si se sitúan en la última planta permitida por el plan y con las siguientes condiciones:

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

b) El retiro no será menor de 2 metros.

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

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

14. Cambios de alturas.

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

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

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

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

Artículo 5.18. Condiciones funcionales de la edificación.

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

Artículo 5.19. Condiciones estéticas.

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

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

3. Fachadas.

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

4. Tratamiento de las plantas bajas.

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

- a) Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.
- b) Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúe a su estado original.
- c) En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos, o bien que no excedan de 60 cm. de altura ni sobrepasen 1 m.² de superficie, debiendo ir siempre situados por debajo de los toldos o marquesinas.
- d) La solución de diseño de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

Artículo 5.20. Dotación de aparcamientos.

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

Capítulo tercero.- Ambito de calificación urbanística U. F. A.-B de Benimámet.

Sección primera.- Ambito y usos.

Artículo 5.21. Ambito.

El ámbito U. F. A.-B de vivienda unifamiliar de Benimámet se extiende al área expresamente grafiada con este título en el plano de ámbitos de calificación urbanística.

Artículo 5.22. Usos.

1. Los usos globales o dominantes de este ámbito son el residencial unifamiliar (Run.) y el residencial plurifamiliar (Rpf.).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en sus categorías b y e (Tco. 1 b; Tco. 1 e), edificios comerciales (Tco. 2 y Tco. 3).
- Campamentos (Tho. 2).
- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas (Tre.2, Tre. 3 y Tre. 4).

b) Industriales y almacenes:

- Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind. 2 e Ind. 3).
- Almacenes (Alm.), excepto los de categoría Alm. 1a y los Alm. 1b hasta 250 m.2 de superficie.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab.), cementerios (Dce.), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf.) e infraestructuras (Din.).

d) Aparcamientos:

- Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par. 1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par. 2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

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

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

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

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

Tan sólo se admiten en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.

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

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par. 1a).
- Bajo espacios libres privados; o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par. 1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40 por ciento de dicha superficie libre (Par. 1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

d) Tco. 1a.- Uso comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrá ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales).

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

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

f) Tof. 2.- Locales de oficina.

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

g) Tre.- Actividades recreativas.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales).

h) D.- Dotacionales.

Se admite en planta baja o en edificio de uso exclusivo.

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

Artículo 5.23. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

f) Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 24 metros, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 5.4 y 5.5 de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia.

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

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de régimen urbanístico. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado 5e del artículo 6.30 de las NN. UU. del P. G. O. U.

La profundidad edificable será la señalada en el plano de régimen urbanístico. Caso de no indicarse ésta, no se podrá rebasar los 14 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en la que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el plan. El resto del patio de manzana se destinará a espacios libres de patio de parcela.

No obstante, se admitirá en los patios de parcela la construcción de edificaciones auxiliares, en planta baja, al servicio del mantenimiento y utilización del patio, con las siguientes condiciones:

- a) Las edificaciones auxiliares no podrán situarse a menos de 20 m. de las alineaciones exteriores ni tener una superficie construida mayor de 30 metros cuadrados por parcela.
- b) El patio de parcela, en contacto con la edificación principal, resultante libre de edificación no podrá tener una superficie menor de 30 metros cuadrados.
- c) La altura de cornisa de la edificación auxiliar no será superior a 3 metros.

Artículo 5.24. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

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

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

Caso de no grafiarse no se podrán edificar más de dos plantas sobre rasante.

2. Por encima de la altura decomisa del edificio:

- a) Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1 a de las NN. UU. del P. G. O. U. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa. Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta (salvo lo que se establece en el artículo 5.46 apartado 4). De las NN. UU. del P. G. O. U., y aquellos recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30 por ciento ni superior al 40 por ciento.
- b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas, se permitirán, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento del artículo 5.82 de las NN. UU. del P. G. O. U., con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván.

3. No se permite la construcción de semisótanos.

4. Planta baja.

- a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia.
- b) No se permite la construcción de entreplantas.

5. Cuerpos y elementos salientes en el ámbito U. F. A.-B.

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

al. En fachadas recayentes acalles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros.

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

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

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

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

bl. En cualquier caso:

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

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

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

6. Los cuerpos salientes que se permiten podrán situarse en plantas primera y segunda.

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

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

- a) Las fachadas deberán quedar retiradas paralelamente a lo largo de toda la longitud de los lindes frontales.
- b) El retiro no será menor de 2 metros.
- c) El entrante deberá quedar cubierto en toda su extensión.

No obstante, se admitirán en cualquier planta los entrantes destinados a tenderos de las viviendas, siempre que mediante el cerramiento diáfano de los mismos quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

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

Artículo 5.25. Condiciones funcionales de la edificación.

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

Artículo 5.26. Dotación de aparcamientos.

No será exigible la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las ordenanzas generales.

Título sexto.- De las normas de protección del patrimonio cultural. Capítulo primero.- Definiciones y principios generales.

Artículo 6.1. Concepto y clasificación del patrimonio cultural.

1. Se entiende por patrimonio cultural del Plan de Reforma Interior de Benimámet al conjunto de bienes sociales y económicos que constituyen la identidad histórica del pueblo en los ámbitos que comprende este plan, que lo ha recibido como legado de las generaciones pasadas y que tiene el deber de conservarlo y transmitirlo íntegro y mejorado a las generaciones posteriores. En él se comprenden el patrimonio arquitectónico, urbanístico y ambiental y el patrimonio social y económico.

2. Se entiende por patrimonio arquitectónico, urbanístico y ambiental el conjunto de edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjunto identificables, conformado por:

- a) Edificios y conjuntos de interés, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas, pintorescas o ambientales de especial valor relativo, sujetos a una protección individualizada e incorporados al catálogo.
- b) Tramas urbanas en las que se inscriben los anteriores elementos, que deben ser conservadas sin menoscabo de las operaciones de reforma que para la consecución de espacios públicos sean necesarios.
- c) Elementos aislados o en conjunto, de carácter menor, tales como jardines, arboledas, árboles, rejas, escudos, puertas, pavimentos, faroles, mobiliario y decoraciones de locales, que por sí mismos o por su función estética, deben conservarse formando parte de la totalidad urbana, sujetos a protección individualizada y genérica.

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

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

1. Como principio general para la protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico, se procede a la catalogación individualizada de aquellos edificios y elementos de interés, así como a la conservación estructural de las tramas urbanas en que éstos se inscriben. Dicha conservación arquitectónica y urbanística no basta 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. Como principio general de la conservación del patrimonio social y económico, los usos y actividades urbanas residenciales, industriales o comerciales actualmente localizadas, así como las fiestas, procesiones, calles peatonales y otros fenómenos que caracterizan los modos peculiares de utilizar la ciudad serán protegidos, conservados y potenciados en su máxima integridad, riqueza, diversidad y vitalidad. La recuperación de actividades comerciales o terciarias no debe provocar el desplazamiento de los usos residenciales ni de las clases sociales que los ocupan.

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

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

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

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

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

Artículo 6.3. Definiciones generales.

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

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

3. Por estructura internase entiende las estructuras resistentes que pueden ser portantes y sustentantes.

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

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

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

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

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

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

Artículo 6.4. Catálogo y clasificación del patrimonio arquitectónico.

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

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

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

Artículo 6.5. Definición del nivel de protección.

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

2. Se establecen 3 niveles de protección:

a) Nivel 1 o nivel de protección monumental.

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

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

b) Nivel 2 o nivel de protección estructural.

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

c) Nivel 3 o nivel de protección arquitectónica.

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

d) A diferencia de lo establecido en las normas urbanísticas del P. G. O. U. de Valencia, los tres niveles de protección señalados son únicos, sin que existan categorías subsidiarias.

Para el deber normal de conservación se estará a lo dispuesto en el vigente P. G. O. U. (título tercero, capítulo quinto, sección primera, artículos 3.57, 3.59 y 3.60).

Artículo 6.6. Patrimonio no catalogado individualmente.

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

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

3. La conservación del ambiente urbano, en avanzado proceso de transformación y deterioro, es uno de los objetivos centrales de este plan. Debe, por tanto, entenderse que la intervención habitual sobre el patrimonio no catalogado individualmente debiera ser su rehabilitación y mantenimiento, o, en caso de que éste sea inviable o no aconsejable, la reconstrucción: Por lo tanto el plan no concede en estos edificios un derecho inmediato a su demolición y transformación mediante la reedificación de nueva planta; por el contrario, ésta debiera ser la excepción y la regla, su conservación.

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

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

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

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

5. En caso de optar por una intervención de reconstrucción, se estará a lo dispuesto en los artículos 3.69.3 y 5.65.1 de las NN. UU. del P. G. O. U. que establecen:

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

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

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

No obstante deberán tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

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

6. En los casos en que se opte por la reconstrucción será de aplicación la excepción prevista en el artículo 3.10 de las NN. UU. del P. G. O. U. respecto a la inexigibilidad del deber de reparcelar, asimilándose la reconstrucción en los términos ya previstos en este plan (reconstrucción literal del edificio existente) al tratamiento previsto, en cuanto a gestión urbanística, a los edificios catalogados, por lo que no será exigible, para este supuesto, la reparcelación o compensación; sin perjuicio de que los propietarios puedan interesarla, de acuerdo todo ello con lo previsto en el ya citado artículo 3.10 párrafo segundo, de las NN. UU. del P. G. O. U.

En cambio, en las intervenciones de nueva planta se aplicará el régimen por actuaciones aisladas.

Sección segunda.- Clasificación de las intervenciones.

Artículo 6.7. Tipos de obras e intervenciones.

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

1.º Estricta conservación o nivel mínimo de intervención:

- a) Mantenimiento.
- b) Consolidación.

2.º Restauración:

- a) Arqueológica.
- b) Con recuperación.

3.º Rehabilitación:

- a) Modernización.
- b) Reforma.

4.º Reconstrucción.

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

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

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

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

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

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

A) Estricta conservación o intervención mínima.

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

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

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

b) Consolidación, son en general las tendentes a la reparación de daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los efectos y subsanando las causas. Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, y la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características puedan ser fijadas indiscutiblemente a partir del propio edificio por repetición de elementos (balcones, elementos ornamentales, etc.) por reposición en continuidad (cornisas, impostas, balastradas, etc.) o por otros motivos.

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

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

B) Restauración.

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

2. Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

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

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

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

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

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

C) Rehabilitación.

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

2. Pueden distinguirse dos niveles de rehabilitación:

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

b) Reforma: Que, además de las precedentes, comprende la implantación de nuevas instalaciones mayores, la redistribución vertical de

locales (tanto por la ejecución intermedia de nuevos forjados entre los existentes como por supresión de parte de los existentes para conformar espacios interiores de doble o mayor altura, como por la variación en la cota y disposición de los existentes y, en general, cualquier operación de intercomunicación nueva entre los locales ubicados en distinta planta mediante escaleras, rampas, pozos, etc.) y la modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación (tales como apertura de nuevos huecos, construcción de nuevos núcleos de escaleras o patios, etc.) con las condiciones que más adelante se especifican, incluso sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados. En especial se mantendrán las fachadas, así como los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación que revistan interés histórico o arquitectónico.

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

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

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

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

En todo caso, se mantendrán las características generales de la cubierta precedente en cuanto a volumetría y tipo (no admitiéndose la sustitución de cubierta inclinada por azotea o a la inversa) excepción hecha de los elementos impropios de carácter adjetivo que deban ser suprimidos. Excepcionalmente podrá imponerse su mantenimiento estricto o restauración en casos especiales de relevante presencia en el paisaje urbano por su especial configuración o material de cobertura. Por el contrario, podrá permitirse la alteración del tipo en casos en los que a través de ello se consiga una mayor integración con el entorno siempre que no suponga alteraciones en las referencias que el plano de régimen urbanístico señala para la fijación de la altura máxima edificable.

D) Reconstrucción.

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

E) Obras de nueva planta o reedificación de nueva planta

Obras cuya finalidad es la construcción de edificios íntegramente nuevos a partir de suelo completamente exento de persistencias arquitectónicas de interés y que por tanto son obras de exclusiva renovación edilicia y ajenas a la conservación material del patrimonio arquitectónico. Se ajustarán a las condiciones generales y particulares de la edificación recogidas en estas ordenanzas.

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

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

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

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

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

El nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de rehabilitación, subgrupo reforma.

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

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

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

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

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

El nivel máximo de intervención, entendido sobre la globalidad del edificio, será de obras de rehabilitación, subgrupo reforma.

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

En los edificios catalogados con el nivel 3 las obras de reestructuración y/o reconstrucción no podrán modificar la envolvente originaria del edificio, sólo en aquellos casos en que la alineación interior de manzana no coincida con la prevista en el plan se admitirá el crecimiento de dicho volumen hasta llegar a la alineación del plan.

Previo dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio podrá autorizarse, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, la demolición de alguno o algunos de sus elementos cuando no gocen de protección específica en el catálogo y además el elemento afectado presente escaso valor definitorio de la estructura arquitectónica o su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del conjunto protegido. La demolición total de aquellos elementos visibles desde la vía pública y, en especial, su fachada, no está permitida.

Artículo 6.12. Obligación de reconstruir en edificios catalogados individualmente.

La demolición fortuita o accidental de un edificio catalogado (niveles 1, 2 y 3) obligará a su reconstrucción. Esta norma se aplicará aun en el caso de que la demolición venga apoyada en una licencia u orden de ejecución municipal.

Artículo 6.13. Normas comunes de protección.

1. Para todas las categorías de protección queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar, insertos en la fachada del inmueble. Se exceptúan los que se adosen a los huecos de planta baja, cuando su superficie no exceda de 1 m.2 ni su altura de 60 cm. (debiendo ir siempre situados por debajo de los toldos o marquesinas), o los que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.

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

3. La protección se extiende a la totalidad (o porción según casos), de la parcela que se grafia como protegida en el plano de régimen urbanístico, en la que se encuentre el edificio, afectando su régimen a la totalidad del arbolado y jardinería existente en ella.

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

Artículo 6.14. Régimen de usos en edificios protegidos.

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

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

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

Artículo 6.16. Reedificación forzada.

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

Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido derribado clandestinamente, además de las sanciones que procedieren, el responsable del derribo queda obligado a reedificarlo bajo la supervisión de los servicios técnicos municipales.

A tal fin se procederá a su inclusión en el Registro Municipal de Solares, con la declaración de interés inmediato de su reedificación, concretando los plazos de reedificación en un año desde la notificación del acuerdo de inclusión de la finca en el registro. A estos solares les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 98 de la L. R. A. U.

Artículo 6.17. Intervención en edificios no protegidos individualmente.

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

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

1. Que el edificio no esté afectado por una modificación de sus alineaciones exteriores que implique avance o retira respecto de su

situación actual, ni esté destinado expresamente por el plan a usos dotacionales.

2. Que no esté considerado como edificio impropio o perturbador por exceso de volumen, conformación de éste, etc., atendiendo al lugar donde estén ubicados.

3. Que no exceda en más de dos el número de plantas asignado por el plan en el plano de régimen urbanístico, siempre y cuando el exceso de plantas no proceda de una adición al edificio original.

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

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

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

Artículo 6.18. Documentación mínima para la solicitud de licencia.

Las obras de intervención en todos los edificios, elementos y solares comprendidos en el ámbito del Plan de Reforma Interior de Benimàmet se ajustarán al siguiente procedimiento:

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

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

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

- Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas a escala 1/50.
- Planos de fachadas, alzados interiores y traseros, a escala 1/50.
- Secciones indicativas longitudinales y transversales, a escala 1/50.
- Planos de las zonas libres, jardines o patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fábrica (muros, exedras, fuentes, tipo y aparejo de la pavimentación, etc.), y vegetales (especies arbóreas, porte y ubicación de cada árbol, clases de arbusto, setos, etc.), a escala 1/100 o 1/50.
- Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, ventanas, barandillas, escaleras, alféizares, etc., a escalas 1/50 a 1/20.
- Estudio de volúmenes y cuerpos del edificio y sus relaciones morfológicas o compositivas, a escala 1/200 a 1/100.
- Planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores.

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

- Autor, arquitecto, planos originales, promoción y uso inicial.
- Grabados antiguos, documentos literarios, fotografías de época, así como la evolución del entorno urbano en que se halla, alineaciones y ubicación aproximada en planos antiguos.

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

2. A los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto básico o del proyecto de obra propuesto se acompañarán las fotografías y

fotomontajes, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano, de conformidad con los artículos 73 L. S. y 3 de la L.R.A.U.

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

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

- Alzado tanto del estado inicial como del resultante de las obras.
- Responsable técnico de las mismas.
- Medidas de protección y seguridad de la vía pública y de las propias obras.
- Seguro de responsabilidad civil sufragado por los promotores de las obras.

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

Capítulo tercero.- Conservación del medio ambiente urbano.

Artículo 6.19. Conservación de elementos visibles.

1. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 92 de la L. R. A. U., el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en plan alguno, en los siguientes casos:

- Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores o su decoración.
- Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios que, por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

Artículo 6.30. Sanciones.

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

Título séptimo.- Del concepto y clasificación de los usos.

Artículo 7.1. Del concepto y clasificación de los usos.

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas, responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las Normas Urbanísticas del P. G. O. U. de Valencia.

2. No obstante, 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 m.² (artículo 7.5a de las NN. UU. del P. G. O. U.).

Valencia, marzo de mil novecientos noventa y nueve.- El arquitecto colegiado número 3.511, Ignacio Carbonell Canti.
El secretario general, P. D., Pedro García Rabasa.