

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

*Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia
sobre la publicación de las Normas Urbanísticas del
Plan de Reforma Interior de Benimacllet, Sector T-3.*

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 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.

Plan de Reforma Interior y Catálogo de Elementos Protegidos del Sector T-3, Benimaclet

Ordenanzas

Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia
Servicio de Planeamiento
Oficina Técnica de Planeamiento

Título primero.-Normativa General.

Artículo 1.º En el ámbito del presente plan de reforma interior serán de aplicación las ordenanzas generales de la edificación contenidas en las normas urbanísticas del plan general vigente, para los supuestos no contemplados en la ordenanza particular de cada una de las subzonas de calificación urbanística en las que se diferencia y las del catálogo de elementos protegidos que se exponen a continuación.

Artículo 2.º Asimismo se entenderán de aplicación aquellas normas y/o ordenanzas de carácter sectorial que afecten a los usos, edificaciones e instalaciones permitidos por el presente plan de reforma interior.

Título segundo.-Ordenanzas particulares de cada subzona de calificación urbanística.

Sección primera.-Subzona N. H. T., núcleo histórico tradicional, Benimaclet.

Artículo 3.º Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza particular será el grafiado en el plano número 8 «Ámbitos de ordenanza diferenciada» con el título núcleo histórico tradicional (N. H. T.).

Artículo 4.º Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el residencial unifamiliar (Run.).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en las categorías t y c (Tco. 1b y Tco. 1c). Edificios y locales comerciales (Tco. 2 y Tco. 3).

- Hotelero (Tho.).

- Edificios, locales e instalaciones destinadas a oficinas (Tof. 2).

- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas (Tre. 2, Tre. 3 y Tre. 4).

b) Industriales y almacenes:

- Edificios, locales e instalaciones destinados a industrias y/o almacenes: Ind. 1, Ind. 2, Ind. 3 y Alm. 1b, Alm. 1c, Alm. 2 y Alm. 3.

c) Dotacionales:

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

d) Aparcamientos:

- Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamiento (Par. 1d) y locales de aparcamiento 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) Tco. 1a-Usos comerciales compatibles con la vivienda.

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

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

Sólo se admitirán en edificio de uso exclusivo.

c) Tre.-Actividades recreativas.

Sólo se admitirán en planta baja salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales.

d) 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.

e) Alm. la y Alm. I b.-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.

f) D.-Dotacionales.

Sólo se admitirán en planta baja y en edificios de uso exclusivo.

g) Par. 1.-Aparcamientos de uso privado. Podrán situarse en cualesquiera de las ubicaciones siguientes:

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

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

- Al aire libre sobre superficie de parcela, con una ocupación máxima del 40 por ciento de dicha superficie libre. (Par. 1c.)

Artículo 5.º Condiciones de 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 8 metros, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 5.4 y 5.5. de las NN. UU. del P. G. O. U. vigente.

2. Parámetros de emplazamiento.

2.1. La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones tanto exteriores como interiores (profundidad edificable) definidas en el plano número 7 «Estructura urbana. Régimen urbanístico. Equipamientos y elementos protegidos».

2.2. 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 se situarán necesariamente en una franja de 3 metros de ancho como máximo, inmediata y colindante con la alineación interior o profundidad edificable definida b) La superficie ocupable, dentro de esa franja, no podrá superar el 30 por ciento de la superficie del patio libre de parcela e) La altura decomisa será continuación de la altura de forjado de la planta baja de la edificación principal.

2.3. En cualquier caso la edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

Artículo 6.º Condiciones de volumen y forma de las edificaciones.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación de nueva planta se establece en función del número de plantas grafiado en el plano número 7 «Estructura urbana. Régimen urbanístico. Equipamientos y elementos protegidos», con arreglo al siguiente cuadro de equivalencias:

Número de plantas	Altura cornisa
2	7
3	10

2. No obstante lo dicho en el apartado anterior, la altura de cornisa en función del número de plantas de la nueva edificación a proyectar colindante con edificación existente con igual número de plantas, pero sujeta a algún nivel de protección, se ajustará obligatoriamente a la altura de cornisa del elemento protegido.

3. Por encima de la altura de cornisa será obligatorio cubrir la edificación mediante cubierta inclinada a dos aguas en los términos y características constructivas definidas en el artículo 6.30 apartado 2 a) y b) y los demás concurrentes de las NN. UU. del P. G. O. U. No se autorizará, por tanto, el remate del edificio con terraza plana.

Las cajas de escalera, depósitos, casetas de ascensor y demás instalaciones de servicio, si las hubiera, necesariamente deberán quedar integradas dentro del espacio (desván) resultante de la geometría de la cubierta, sin sobresalir de sus planos exteriores definitivos. Se exceptúan de esta regla, única y exclusivamente, aquellos elementos accesorios a los que se refiere el artículo 5.46 apartado 4 de las NN. UU. del P. G. O. U., en el supuesto que no contravengan la legislación sectorial de la materia.

4. No se permitirá, en ningún caso, la construcción de semisótanos.

5. Las características constructivas de las plantas bajas se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 6.30 apartado 4 de las NN. UU. del P. G. O. U., no admitiéndose la construcción de entreplantas.

No obstante lo dicho en el apartado anterior y en el supuesto de que la nueva construcción sea colindante con edificación existente con igual número de plantas, sujeta a algún nivel de protección, tales características constructivas de la planta baja podrán acomodarse a las de la planta baja de tal edificación colindante protegida, si ello redundara en beneficio del mantenimiento de las preexistencias y características tipoambientales del núcleo histórico tradicional.

6. Cuerpos y elementos salientes.

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 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 con 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:

- 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.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente.

d) En cualquier caso, los cuerpos salientes sólo podrán situarse en planta primera y superiores.

e) No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni en las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior.

Artículo 7.º 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 8.º 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, con patio posterior de parcela y altura en función del número máximo de plantas autorizado.

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. En las actuaciones sujetas a licencia municipal en paramentos en los que existan edificios protegidos, a los efectos de aplicación de las determinaciones de este artículo, en relación con las condiciones de estética de las ordenanzas generales, se exigirá del peticionario de licencia que aporte perfil del o de los paramentos de manzana que englobe la/s fachada/s, así como alzados de los edificios colindantes con el suficiente grado de detalle, a escala mínima 1/100.

Artículo 9º Dotación de aparcamiento.

1. Dadas las características tipomorfológicas de la edificación y en atención al mantenimiento de ambiente urbano derivado de la conservación del núcleo histórico tradicional, la exigencia de dotación de aparcamientos señalada en las ordenanzas generales, podrá eximirse de su cumplimiento, no autorizando, incluso, los locales de aparcamiento si de la propuesta de intervención sobre edificación protegida o del proyecto básico de petición de licencia de nueva planta y/o reforma se derivara una pérdida de los valores tradicionales preexistentes por implicar soluciones constructivas inadecuadas o impropias a juicio de la Comisión Municipal de Patrimonio.

2. En su caso, el cierre de su acceso coincidirá con la alineación exterior.

Sección segunda.- Subzona E. N. H. T., ensanche núcleo histórico tradicional de Benimaclet.

Artículo 10. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza particular será el grafiado en el plano número 8 «Ámbitos de ordenanza diferenciada» con el título ensanche del núcleo histórico tradicional (E. N. H. T.).

Artículo 11. Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el residencial plurifamiliar (Rpf.).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Locales y edificios comerciales Tco. 2 y Tco. 3.

- Campamentos (Tho. 2).

- Edificios, locales e instalaciones destinados a oficinas (Tof. 2).

- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas (Tre. 3 y Tre. 4).

b) Industriales y almacenes:

- Edificios, locales e instalaciones destinados a industria y/o almacenes. Ind. 2, Ind. 3, Alm. 2 y Alm. 3.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento, cementerios (Dce.), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf.), infraestructuras (Din.) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din. 5).

d) Aparcamientos:

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

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

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

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

a) 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.

b) 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. 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.

c) 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.

d) Tre-Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y 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.

e) 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).

f) 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 acceso desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm. 1).

g) D.-Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones que se establecen a continuación. Se admiten asimismo en edificios de uso exclusivo.

g1. En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:

- 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.

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

g2. 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.

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

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

Artículo 12. Condiciones de 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 linderos 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 linderos 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 regulación aquellas parcelas en las que uno de sus linderos laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.

e) Quedarán excluidas de las anteriores condiciones a), b) y e) aquellas parcelas que, sin cumplirlas, limiten en ambos linderos 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 e), (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.

2. Parámetros de emplazamiento.

2.1. La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones exteriores definidas en el plano número 7 «Estructura urbana. Régimen urbanístico. Equipamientos y elementos protegidos». La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

2.2. Asimismo, la profundidad edificable será la señalada en el plano citado anteriormente como alineación interior. No obstante, las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones interiores señaladas por el plan.

Artículo 13. Condiciones de volumen y forma

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

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

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

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

Número de plantas	Altura de cornisa en metros
2	7,70
3	10,60
4	13,50
5	16,40

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas autorizado, 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 plan general vigente.

3. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario, por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, aun superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualquiera 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 correspondiente,

donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en el plano C 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.

c) En la subzona E. N. S.-2 cuando un edificio de nueva planta viniere a construirse sobre un solar situado entre dos edificios protegidos la altura de cornisa del ático del edificio de nueva planta podrá enrasarse con la menor de las alturas de cornisa de los edificios protegidos (o de sus áticos si existieren). Este enrase podrá realizarse aun cuando ello implique la construcción de una planta más (como máximo) que las señaladas en el plano C para el solar en cuestión y siempre y cuando la dimensión de la porción del linde frontal del solar entre edificios protegidos no sea superior a 32 metros. En consecuencia y en los supuestos contemplados en este párrafo, no serán de aplicación las limitaciones establecidas en los párrafos a) y b) de este apartado.

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 planta menos que las autorizadas.

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

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

a) No se admitirá la construcción de áticos.

b) Se admitirán cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.46, apartado 1.a. de las NN. UU. del P. G. O. U. del plan general vigente. La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30 por ciento ni superior al 100 por ciento. Las cajas de escalera, depósitos, casetas de ascensor y demás instalaciones de servicio si las hubiera, necesariamente deberán quedar integradas dentro del espacio (desván) resultante de la geometría de la cubierta, sin sobresalir de sus planos exteriores definitivos. Se exceptúan de esta regla, única y exclusivamente, aquellos elementos accesorios a los que se refiere el artículo 5.46, apartado 4 de las NN. UU. del P. G. O. U. vigente, en el supuesto que no contravengan la legislación sectorial en la materia c) Caso de ejecutarse terraza plana, 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 citado artículo 5.46, apartados 2 y 3, no se les exige el retiro desde los planos de fachada.

6. Planta baja:

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,70 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,80 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NN. UU. del plan general vigente.

c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales.

7. Construcciones en patio de manzana. No se admitirá construcción alguna.

8. Cuerpos y elementos salientes.

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

a1. 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 acalles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros. - Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada, la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

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

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Sólo se autorizarán aquellas que sean sirvientes de entrantes. de profundidad no inferior a 90 cm. como prolongación de los mismos. No obstante, si la terraza se sitúa por encima o por debajo de un mirador, acoplándose verticalmente al mismo, la longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador, con un máximo de 90 cm., no siendo obligatorio, en este caso, que la terraza sea sirviente de entrante.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 115 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

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:

- 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 manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 10 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

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

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 apartado b1. anterior.

10. 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.

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

12. Cambios de alturas.

En los cambios de régimen de alturas ((salvo los que do-finen 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 autorizado 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.

13. Estudios de detalle.

1. La ordenación establecida por el plan en esta subzona podrá remodelarse mediante estudio de detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 2.15 de las NN. UU. del plan general vigente.

2. Ahora bien, sólo se admitirá la formulación de estudios de detalle que impliquen reordenación del volumen edificable con aumento del número de plantas sobre las autorizadas, cuando el ámbito del estudio de detalle esté constituido por una manzana completa, que responde a una única propiedad o, en su caso, medie conformidad expresa de todos los propietarios afectados. En este caso, la edificación consecuencia del estudio de detalle, no podrá rebasar los planos que, conteniendo una línea horizontal situada 1 metro por encima de las aristas de altura de comisa de la edificación autorizada -conforme a la ordenación gráfica del plano número 7 «Estructura urbana. Régimen urbanístico. Equipamientos y elementos protegidos»- en fachadas exteriores, formen una pendiente de 65 por ciento.

Título tercero.-Catálogo de elementos protegidos.

Artículo 14. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación lo constituye el conjunto de edificios individualmente incluidos en el catálogo de elementos protegidos que conjuntamente con el presente plan se formula.

Artículo 15. Normativa general.

Será de aplicación con carácter general las NN. UU. del P. G. O. U. vigente, contenidas en el título tercero, capítulo quinto «De la conservación, protección y renovación del patrimonio inmobiliario».

Artículo 16. Usos.

Se estará a lo previsto por estas ordenanzas para la subzona de calificación urbanística en la que se enclavan.

Artículo 17. Condiciones de parcela, de volumen y forma, y funcionales de la edificación.

Las condiciones de parcela; de volumen y forma y funcionales, serán las propias de la edificación sujeta a protección, por lo que en las propuestas de intervención, excepcional y justificadamente, podrán no ser exigidas alguna o algunas de las condiciones señaladas en el título segundo de estas ordenanzas, si ello contribuyera al mantenimiento y mejora de los valores tipoambientales que los caracterizan, ajuicio de la Comisión Municipal de Patrimonio.

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

El secretario general, P. D., Pedro García Rabasa.