

I. NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN
ANEXOS I Y II

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE PATRAIX





ÍNDICE NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.....9

- Art. 1 Objeto del Plan
- Art. 2 Alcance y efectos
- Art. 3 Documentación
- Art. 4 Interpretación del Plan
- Art. 5 Régimen competencial
- Art. 6 Desarrollo y ejecución
- Art. 7 Inmuebles que no se adaptan a las determinaciones del Plan Especial
- Art. 8 Régimen de rehabilitación o edificación forzosa
- Art. 9 Obligación de edificación sustitutoria
- Art. 10 Servidumbres aeronáuticas

TITULO SEGUNDO: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....10

- Art. 11 Ordenación estructural y ordenación pormenorizada

CAPÍTULO I: Ordenación estructural.....10

- Art. 12 Delimitación y caracterización de la infraestructura verde
- Art. 13 Zonas Primarias de Ordenación
- Art. 14 Red primaria de dotaciones

CAPÍTULO II: Ordenación pormenorizada.....10

- Art. 15 Definición y caracterización de la infraestructura verde urbana de carácter pomenorizado
- Art. 16 Delimitación de las subzonas de ordenación pormenorizada
- Art. 17 Red secundaria de dotaciones
- Art. 18 Servicios a la comunidad de carácter privado
- Art. 19 Actuaciones integradas y actuaciones aisladas
- Art. 20 Áreas de reparto

TITULO TERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS SUBZONAS DE ORDENACIÓN.....11

CAPÍTULO I: Núcleo primitivo (NP).....11

- Art. 21 Intervenciones admisibles
- Art. 22 Usos
- Art. 23 Condiciones de la parcela
- Art. 24 Condiciones de volumen y forma de la edificación
- Art. 25 Composición y tratamiento de fachadas
- Art. 26 Dotación de aparcamientos

CAPÍTULO II: Subzona Ensanche de Patraix (ENS-PATRAIX).....13

- Art. 27 Intervenciones admisibles
- Art. 28 Usos
- Art. 29 Condiciones de la parcela
- Art. 30 Condiciones de volumen y forma de la edificación
- Art. 31 Composición y tratamiento de fachadas
- Art. 32 Dotación de aparcamientos

CAPÍTULO III: Subzona de Ensanche (ENS-1).....14

- Art. 33 Régimen de usos
- Art. 34 Condiciones particulares de la parcelación y edificación

TITULO CUARTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED SECUNDARIA DE DOTACIONES.....15

- Art. 35 Red secundaria viaria (SCV / RV-4)
- Art. 36 Espacios libres (SEL / EL)
- Art. 37 Servicio comunitario de carácter múltiple (SP*)
- Art. 38 Servicio comunitario religioso (SP-6*)

TITULO QUINTO: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE VALOR CULTURAL.....15

- Art. 39 Objeto del catálogo
- Art. 40 Documentación
- Art. 41 Composición del catálogo
- Art. 42 Alcance de la protección
- Art. 43 Aprovechamiento de la parcela vinculada a inmuebles catalogados
- Art. 44 Componentes principales de un inmueble catalogado
- Art. 45 Elementos impropios
- Art. 46 Niveles de protección
- Art. 47 Documentación técnica adicional para la realización de obras e intervenciones en el ámbito del Plan Especial
- Art. 48 Valoración de componentes y definición de las actuaciones
- Art. 49 Criterios generales para la actuación en edificios protegidos
- Art. 50 Patrimonio arqueológico
- Art. 51 Obligaciones de los propietarios de los bienes inventariados
- Art. 52 Régimen competencial
- Art. 53 Régimen de autorizaciones

TITULO SEXTO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO.....20

CAPÍTULO I: Medidas de protección del espacio público.....20

- Art. 54 Jerarquía viaria
- Art. 55 Tratamiento del espacio público
- Art. 56 Instalaciones y servicios urbanos

CAPÍTULO II: Medidas de protección del medio edificado.....21

- Art. 57 Conservación de elementos visibles
- Art. 58 Tratamiento de los solares
- Art. 59 Tratamiento del patrimonio construido

CAPÍTULO III: Control de la publicidad exterior.....22

- Art. 60 Disposiciones generales
- Art. 61 Publicidad en el espacio público
- Art. 62 Publicidad en el patrimonio edificado

ANEXO I. ORDENANZAS GRÁFICAS.....23

ANEXO II. FICHAS DE LAS TIPOLOGÍAS DE REFERENCIA.....29

ANEXO III. ACTUACIÓN DE REGENERACIÓN URBANA.....33

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto del Plan

El objeto del Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix (en adelante, PEP) es concretar la ordenación del NHT de Patraix, que fue declarado Bien de Relevancia Local mediante Resolución de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 20 de febrero de 2015, así como de su entorno inmediato.

Se trata de un plan de carácter patrimonial, ya que establece las normas de protección que desde la esfera urbanística dan mejor respuesta a la conservación y puesta en valor del BRL, pero también de carácter urbanístico, al concretar las determinaciones relativas al régimen urbanístico del ámbito, a la gestión y establecer criterios para la mejora del paisaje.

Artículo 2. Alcance y efectos

1. El ámbito de aplicación es el que se define en la documentación gráfica del Plan, con las siguientes precisiones:
 - a. La inclusión de las calles Turís, Chiurat y Saurí, Salabert y Beato Nicolás y parte de la calle Cuenca responde a la necesidad de establecer en esas calles unas condiciones de urbanización singulares que sirvan para poner en valor el BRL.
 - b. La aplicación del Plan a las fachadas de los edificios coincidente con su ámbito, se concreta en el establecimiento de determinadas condiciones paisajísticas exigibles en las intervenciones que se realicen en ellas.
2. De manera complementaria, el Plan realiza una propuesta de área de vigilancia arqueológica, justificada en la existencia de vestigios arqueológicos en el NHT y en su entorno próximo, a pesar de que su ámbito excede del ámbito del Plan.
3. En todo lo no previsto expresamente en el Plan, resultará de aplicación subsidiaria lo establecido en el Plan General de Valencia, aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1988. En particular, en lo relativo a las normas urbanísticas referentes a la definición y clasificación de los usos y en lo relativo a las condiciones generales de la edificación, se estará a lo dispuesto en los Títulos Quinto y Séptimo de las normas urbanísticas del Plan General, salvo en aquellos aspectos que se regulen expresamente en estas normas. También resulta de aplicación las Normas del Catálogo Estructural vigente en lo referente a los bienes inventariados y de forma subsidiaria a los inmuebles catalogados no inscritos en él.
4. A partir de la entrada en vigor del PEP, quedará derogado el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Patraix aprobado definitivamente en 1993.

Artículo 3. Documentación

Integran el Plan los siguientes documentos:

1. Documentos relativos a la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica
 - a. Estudios Previos-Borrador de Plan
 - b. Documento Inicial Estratégico
 - c. Plan de Participación Pública
 - d. Documento de Síntesis de la participación ciudadana
 - e. Resolución dictada en el procedimiento de Evaluación Ambiental

2. Documentos sin eficacia normativa

- a. Documentación informativa: Estudios Previos-Borrador de Plan
- b. Memoria descriptiva y justificativa

Anexo I. El Plan en cifras
Anexo II. Justificación de las exigencias derivadas de la LOTUP
Anexo III. Convenio urbanístico apertura calle Salabert

- c. Memoria del Catálogo
- d. Estudio de Integración Paisajística
- e. Estudio de viabilidad económica
- f. Memoria de sostenibilidad económica

3. Documentos con eficacia normativa:

- a. Normas urbanísticas y de protección

Anexo I: Ordenanzas Gráficas
Anexo II: Fichas de las Tipologías de referencia

- b. Fichas estructurales y pormenorizadas del catálogo
- c. Planos de ordenación

Artículo 4. Interpretación del Plan

1. La potestad para interpretar los documentos del Plan corresponde al Ayuntamiento de Valencia.
2. En caso de producirse discrepancia o contradicción entre sus documentos se analizarán atendiendo a los siguientes criterios:
 - a. Los documentos normativos prevalecen sobre los documentos no normativos. Los documentos no normativos pueden servir para ratificar y apoyar las determinaciones normativas, pero no para contradecirlas o corregirlas.
 - b. Las determinaciones del Catálogo prevalecen sobre las de los demás documentos
 - c. En caso de contradicción entre las determinaciones gráficas contenidas en los planos, prevalecerán las previsiones del documento elaborado a mayor escala.
 - d. Las Ordenanzas gráficas prevalecen en sus determinaciones sobre cualquier otra disposición del
 - e. Plan.
 - f. En caso de contradicción entre la documentación escrita o gráfica, prevalecerán los planos cuando sean determinaciones gráficas y las normas cuando sean determinaciones jurídicas.
 - g. En todo caso, prevalecerá siempre la interpretación que conlleve la mejor conservación del elemento catalogado.

Artículo 5. Régimen competencial

A partir de la entrada en vigor del PEP, la competencia para la autorización de actos de uso y edificación y la aprobación de proyectos de urbanización que afecten al NHT será del Ayuntamiento, sin que sea preceptiva la emisión de informe previo por la administración competente en materia de patrimonio cultural, salvo en los supuestos previstos en las normas de protección relativas al Área de Vigilancia Arqueológica.



Artículo 6. Desarrollo y ejecución

1. El Plan establece todas las determinaciones que resultan necesarias en su ámbito de aplicación, por lo que no se permite la redacción de Estudios de Detalle.
2. Su ejecución se realizará mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 7. Inmuebles que no se adapten a las determinaciones del Plan Especial

1. Se considerarán fuera de ordenación aquellas edificaciones que ocupen el viario público o los espacios libres previstos en el Plan. En estas edificaciones se permitirán exclusivamente obras de conservación que sirvan para asegurarles las condiciones exigibles de seguridad, accesibilidad, habitabilidad y salubridad necesarias. No se permitirán cambios de uso.
2. En los edificios existentes que no se adapten a las determinaciones del Plan por causas diferentes a las que se refiere el apartado primero de este artículo, no les resultarán de aplicación las previsiones del Plan hasta el momento de su sustitución o reedificación. Hasta tanto se produzca la mencionada sustitución, en estos edificios se admitirán obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe su inadecuación al planeamiento vigente.

Artículo 8. Régimen de rehabilitación o edificación forzosa

1. Procederá declarar el incumplimiento del deber de conservación o en su caso edificación, y consiguiente sujeción al régimen de rehabilitación o edificación forzosa los inmuebles incluidos en el NHT que se encuentren en las siguientes situaciones:
 - a. Los inmuebles sobre los que se incumpla la obligación de efectuar obras de conservación y rehabilitación derivada de orden individualizada en los términos previstos por la normativa urbanística.
 - b. Los inmuebles catalogados que se encuentren en situación legal de ruina, en tanto el propietario no inicie las actuaciones tendentes a la rehabilitación de dicho inmueble.
 - c. Aquellos solares que no hayan sido edificados en el plazo de 2 años contados desde la entrada en vigor de estas normas.
2. El régimen de rehabilitación o edificación forzosa comporta, para los inmuebles sujetos a él, su declaración de utilidad pública y de la necesidad de su ocupación a efectos expropiatorios.
3. La declaración del régimen de rehabilitación o edificación forzosa comportará la inscripción del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, la comunicación al registro de la propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca y demás efectos establecidos en la normativa urbanística vigente.
4. Para la tramitación y los efectos de dicho procedimiento se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística vigente.

Artículo 9. Obligación de edificación sustitutoria

El Ayuntamiento no otorgará licencia de derribo para los edificios incluidos en el NHT de Patraix si el interesado no solicita, simultáneamente, licencia de edificación, aportando a tal efecto Proyecto Básico de Edificación que permita evaluar la adecuación de la edificación proyectada a los valores del entorno

Artículo 10. Servidumbres aeronáuticas

La totalidad del ámbito del Plan Especial de Protección de Patraix se encuentra incluido en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia.

En el plano de ordenación correspondiente se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas que determinan las alturas (medidas respecto al nivel del mar) que no deberá sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos, tales como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo del viario o de vías férreas.

TITULO SEGUNDO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

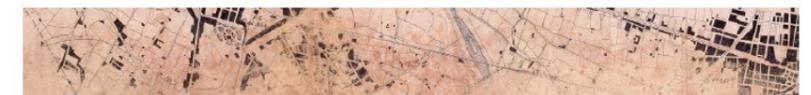
Artículo 11. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada

1. El Plan incluye dentro de la ordenación estructural las siguientes determinaciones:
 - a. Delimitación y caracterización de la infraestructura verde a escala municipal
 - b. Delimitación de las zonas de ordenación estructural
 - c. Red primaria de dotaciones
 - d. Catálogo estructural
2. La ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones de planeamiento que no se incluyen en la ordenación estructural y en particular, las siguientes:
 - a. La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana a escala de barrio.
 - b. La red secundaria de dotaciones públicas.
 - c. La delimitación de las subzonas de ordenación pormenorizada, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, incluyendo dimensiones, volumen y forma de los edificios.
 - d. La regulación detallada de los usos en cada subzona.
 - e. La delimitación de las unidades de ejecución.
 - f. La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo.
 - g. La fijación de alineaciones y rasantes.
 - h. El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.
 - i. La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere la LOTUP y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
 - j. Catálogo pormenorizado.

CAPÍTULO I: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 12. Delimitación y caracterización de la infraestructura verde

1. El Plan incluye como Infraestructura verde urbana de carácter estructural el ámbito del NHT y el Recorrido de Interés Cultural IIC-06 "Camino Viejo de Torrente".
2. Las normas protectoras que garantizarán su función en el sistema de la infraestructura verde de la ciudad serán las que se deriven del presente Plan.



Artículo 13. Zonas Primarias de Ordenación

1. El Plan delimita dos zonas de ordenación estructural:
 - a. Zona Urbanizada Núcleo Histórico (ZUR-NH). Corresponde al ámbito estricto del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix (NHT).
 - b. Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE). Corresponde al resto de la superficie de suelo incluido en el ámbito del Plan.
2. La Zona Urbanizada Núcleo Histórico se distingue como zona diferenciada con la finalidad de proporcionarle una ordenación adecuada que preserve sus características morfológicas tradicionales y las actividades que contribuyen a revitalizarlo. Su uso mayoritario y, por tanto, dominante, es el residencial (R).
3. El uso dominante de la Zona Urbanizada Residencial, por tratarse de su uso mayoritario es el residencial (R).

Artículo 14. Red primaria de dotaciones

1. Se identifica como red primaria incluida en el ámbito del Plan, con calificación de Red Primaria Viaria (PCV) y uso global o dominante de comunicaciones (Dcm), la reflejada en la parte gráfica del documento.
2. El régimen urbanístico de esta red será el correspondiente al del Sistema General de Red Viaria (GRV-3) definido en Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

CAPÍTULO II: ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 15. Definición y caracterización de la infraestructura verde urbana de carácter pormenorizado

1. El Plan incluye como Infraestructura verde urbana de carácter pormenorizada los espacios que se grafían en su documentación gráfica.
2. Las normas protectoras que garantizarán su función serán las que se deriven de estas normas.

Artículo 16. Delimitación de las subzonas de ordenación pormenorizada.

El Plan establece las siguientes subzonas de ordenación pormenorizada:

1. Núcleo Primitivo (NP)

Se identifica con la subzona cuya morfología responde a la del antiguo poblado agrícola, conformada por manzanas irregulares, cuya forma se apoyaba en caminos o acequias y en las que perviven mayoritariamente edificaciones con tipologías de casa de *poble* de dos alturas.

2. Ensanche de Patraix (ENS- PATRAIX)

Se corresponde con la subzona de manzanas definidas mayoritariamente por los primeros planes de ensanche del núcleo central de la ciudad de Valencia, cuya forma se adapta a las alineaciones del Núcleo Primitivo y en las que existen edificaciones cuya tipología deriva de la existente, principalmente casa de *poble* y casa de *veïns*, de mayor altura.

3. Ensanche (ENS-1)

Está constituida por subzona de ensanche en las que, o bien se ha producido a lo largo de las últimas décadas un gran proceso de transformación caracterizado por la sustitución de la edificación construida en la primera mitad del siglo XX, y la realización de construcciones de nueva planta cuya edificación, en ambos casos, responde mayoritariamente a la tipología de bloque edificatorio moderno. Sus determinaciones coinciden con las de la zona ENS-1 definida en el PGOU1988.

Artículo 17. Red secundaria de dotaciones

Las categorías de la red secundaria de dotaciones previstas son las siguientes:

- a. Red viaria (SCVT - SCVP / RV-4)
- b. Espacios libres (SEL / EL)

Artículo 18. Servicios a la comunidad de carácter privado

Las reservas de suelo de titularidad privada destinadas a prestar servicios a la comunidad se señalan en este Plan con un asterisco (*), que seguirá a la sigla que establece su correspondencia con la ordenanza urbanística de aplicación. El Plan establece dos reservas de este tipo:

- a. Servicio de carácter múltiple (SP*): en esta parcela se admitirá cualquier uso dotacional desarrollado en régimen de prestación privada o pública.
- b. Servicio religioso (SP-6*): en esta parcela se permiten, como uso dominante, las actividades de carácter religioso (Dre), y se admitirá también cualquier otra actividad que resulte compatible con la misma.

Conforme se regula en el artículo 37.1 del TRLOTUP, las reservas de suelo de titularidad privada destinadas a los usos educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial tendrán el carácter de uso terciario.

Artículo 19. Actuaciones integradas y actuaciones aisladas

1. El Plan delimita una actuación de renovación urbana, cuya ejecución deberá realizarse mediante una actuación integrada, para la ejecución del Espacio Libre previsto en el encuentro entre las calles Venerable Agnesio y Beata Inés. Los parámetros urbanísticos y de gestión de esta actuación se definen en los anexos de estas Normas.
2. El resto del ámbito del Plan es susceptible de ejecutarse mediante actuaciones aisladas. Sin perjuicio de ello, podrán delimitarse a posteriori ámbitos para ejecutar mediante programas de actuaciones aisladas.

Artículo 20. Área de reparto y aprovechamiento tipo

1. Dentro de la actuación de regeneración urbana se delimita un área de reparto cuyo aprovechamiento tipo se define en su ficha individualizada. De conformidad con lo establecido en el artículo 70 1b de la LOTUP el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento en esta actuación será del 5% del aprovechamiento tipo.
2. Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas formarán un área de reparto junto con su ámbito vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar. En este caso, el aprovechamiento tipo coincidirá con el subjetivo.



TÍTULO TERCERO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS SUBZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO I: NÚCLEO PRIMITIVO (NP)

Artículo 21. Intervenciones admisibles

Las intervenciones a realizar en las edificaciones no catalogadas en esta zona serán preferentemente de conservación y rehabilitación. No obstante, podrán realizarse obras de nueva planta que deberán ser coherentes con los valores de los edificios catalogados que se encuentren en sus proximidades y adoptar los patrones morfológicos y formales de las tipologías de referencia a las que estén adscritos, y cuyas características se concretan en el Anexo II de estas Normas.

En cualquier caso, estas intervenciones deberán adaptarse a las condiciones que se derivan en los artículos siguientes.

Artículo 22. Usos

1. El uso global o dominante de esta subzona es el residencial unifamiliar (Run).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a. Terciarios:
 - Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco.1c) y edificios comerciales (Tco.2) y (Tco.3).
 - Campamentos (Tho.2).
 - b. Recreativos:
 - Actividades recreativas con aforo superior a 300 personas (Tre.2, Tre.3, Tre.4)
 - c. Industriales y almacenes:
 - Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.
 - d. Dotacionales:
 - Dotaciones destinadas a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) e Infraestructuras (Din).
 - e. Aparcamientos:
 - Vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).
3. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad:
 - a. Usos de almacén Alm.1. e Industrial Ind.1.
Sólo podrán ubicarse en planta baja.
 - b. Usos terciarios Tco.1, Tho.1, Tof.2 y Tre

- Sólo podrán ubicarse en planta baja o en edificio exclusivo.
- Los Tho.1 y Tof. 2 podrán además ubicarse en cualquier planta siempre por debajo de residencial.

c. Uso de aparcamiento Par.1:

Podrán situarse en planta baja e inferiores a la baja, al aire libre sobre superficie libre de parcela y bajo espacios libres privados o públicos

d. Uso residencial comunitario Rcm:

Se admite en edificio de uso exclusivo.

e. Usos dotacionales:

Podrán ubicarse en planta baja, en edificio exclusivo y en cualquier planta siempre por debajo de residencial.

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en los apartados 1 y 2, anteriores, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona.

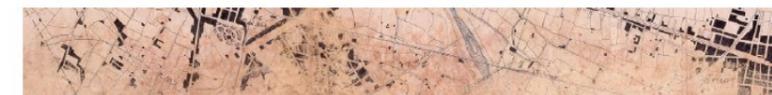
Artículo 23. Condiciones de la parcela.

1. Se consideran edificables todas las parcelas existentes siempre que sean susceptibles de soportar edificación. No se permiten las segregaciones parcelarias, con la excepción de la parcela con referencia catastral 4415215YJ2741E.
2. La posibilidad de agregación parcelaria estará limitada a un máximo de dos parcelas y a que la longitud de los lindes frontales de la parcela resultante no supere 12 metros, salvo excepciones debidamente justificadas. Estas limitaciones no resultarán de aplicación para el caso de que se pretenda implantar usos de carácter dotacional. En este último caso, el proyecto edificatorio procurará el mantenimiento de la imagen urbana fragmentada previa a la agregación, debiendo ser informado por la Comisión Municipal de Patrimonio.
3. Parámetros de emplazamiento
 - a. El cuerpo principal de la edificación se ajustará a las alineaciones definidas en la documentación gráfica del Plan, no pudiendo retranquearse de la alineación exterior. En el caso de las parcelas en esquina, además de esta opción, se podrá optar por construir el cuerpo principal ajustado únicamente a una de las alineaciones exteriores, resolviendo la otra alineación exterior con tapia o muro de obra ciega.
 - b. Los cerramientos del patio o espacio libre de parcela tendrá una altura máxima de 3 metros y deberá tener un acabado similar al del cuerpo principal de la edificación.
 - c. Dentro del patio o espacio libre de parcela se admiten construcciones cerradas cuya altura total no podrá superar la altura del cerramiento.

Artículo 24. Condiciones de volumen y forma de la edificación

1. Número de plantas

El número máximo y mínimo de plantas autorizables es el previsto en la documentación gráfica del Plan.



2. Altura de cornisa

Como norma general, la altura de cornisa máxima de la edificación se establece en Ordenanza Gráfica que se incorpora como Anexo a estas normas, en la que se representa la altura máxima de cornisa (Hc) a partir de la altura de cornisa de los edificios protegidos del entorno. La altura de cornisa de la parcela objeto de edificación se determinará en el punto medio de la alineación exterior y podrá ser menor que la máxima permitida hasta 0,5 m.

Esta altura de cornisa máxima hay que entenderla como un máximo, y tomando como referencia el siguiente esquema, la previsión de la ordenanza gráfica es que los edificios a construir, no superen la altura del de referencia, es decir, independientemente de la pendiente de la calle no lo sobrepasen, con la intención de que los nuevos edificios que se construyan no sean más altos y tapen al de referencia.

El solar ubicado en la C/ Juan Bautista Corachán 13, se regirá por esta misma norma pero sin ordenanza gráfica, tomando como referencia la altura de cornisa de un edificio de 3 plantas de su mismo frente de calle.

3. En la calle Convento de Jesús se permitirá una flexibilidad de incremento de 1 m respecto a la norma general tal y como se establece en la Ordenanza Gráfica.

4. Condiciones relativas a la cubierta

- a. La cubierta del edificio será inclinada a una o dos aguas y la línea de cumbrera deberá disponerse paralela a la alineación de la fachada, a una distancia de ésta comprendida entre 4 y 6 metros, salvo supuestos excepcionales previstos en las fichas del catálogo. La línea de cumbrera no podrá rebasar la altura máxima de 2,50 m sobre la altura de cornisa.
- b. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua no superior al 30%. Deberán llegar hasta la fachada, sin ningún hueco en su ejecución y deberán estar vinculados a la cornisa del edificio.
- c. En aquellos casos en los que la profundidad edificable de la planta baja sea superior a la de la planta alta, la cubierta del cuerpo inferior podrá ser plana.
- d. Ningún cuerpo de edificación sobresaldrá del plano que define el faldón de cubierta, que da a espacio público salvo chimeneas, antenas y pararrayos, sobre los que se intentará que no resulten visibles desde espacios públicos.
- e. Por encima de la altura de cornisa se permiten elementos compositivos de remate de la fachada, excepto en la calle Marqués de Elche. Estos se asemejarán a los existentes en edificios catalogados en esa subzona de ordenación.
- f. Los aleros de la cubierta adoptarán soluciones similares a los tradicionales de la zona. La cubierta se resolverá con teja cerámica curva de color natural, y la plana con acabados de rasilla o cerámicos.
- g. Se exige a las edificaciones de esta zona de la exigencia de prever captadores de energía solar, al resultar incompatibles con los valores paisajísticos del NHT.
- h. No se prevé en el espacio "bajo cubierta inclinada" en obra nueva, ni la posibilidad de aprovecharlo, ni la apertura de huecos en fachada

5. Sótanos

Se autoriza la construcción de sótanos, pero se prohíbe la construcción de semisótanos.

6. Planta baja.

La altura de cara inferior del forjado de planta baja guardará coherencia con la de los edificios protegidos que existan en el frente de manzana en el que se ubique el inmueble.

Artículo 25. Composición y tratamiento de fachadas

1. La composición de la fachada, la disposición y tamaño de los huecos, la previsión de elementos ornamentales, etc., mantendrán coherencia con las edificaciones catalogadas que existan en su entorno próximo.
2. Del mismo modo, los cuerpos y elementos salientes en fachadas recayentes a vía pública, serán acordes con los de los mencionados edificios catalogados colindantes.

Sin perjuicio de ello, se permiten únicamente los siguientes:

- a. Cornisas, que podrán ser de ladrillo macizo, piedra natural, u hormigón visto.
- b. Canalones y bajantes, si son vistos serán de chapa de zinc o cobre. Cuando sean ocultos llevarán incorporados rebosaderos de los mismos.
- c. Balcones que afecten sólo a un hueco por balcón, que no podrán volar una longitud mayor de 35 cm y el espesor de su losa no podrá exceder de los 10 cm, debiendo resolverse con losas de piedra natural, hormigón o entramado de plefinas. No se permite la formación de balcones, cornisas o aleros mediante el vuelo del forjado en todo su espesor, ni su acristalamiento.

3. Materiales, carpinterías, cerrajería

- a. En las fachadas se emplearán revestimientos continuos lisos con la textura y color presente en los inmuebles protegidos del entorno. Se prohíbe el uso de pinturas plásticas y los acabados de ladrillo visto o cerámico, salvo que se trate de elementos decorativos que tengan su referencia en edificios protegidos de esta Subzona de ordenación.

En las edificaciones de tipología tradicional se respetarán los tonos cromáticos tradicionales, pudiendo adoptarse como referencia el estudio cromático del Plan Especial de *Ciutat Vella*.

- b. Las carpinterías de puertas, ventanas, balcones y contraventanas serán de madera vista en su color natural, tintada o esmaltada con la gama cromática existente en el entorno. En el caso de utilizar otros materiales, se reproducirán visualmente, de modo que queden integradas ambientalmente. Se prohíben las soluciones con persiana visibles desde espacio público, salvo que se trate de persianas exteriores enrollables de láminas sin guías laterales
- c. La carpintería de las puertas de garaje deberá coordinarse con la del resto de la fachada.
- d. El diseño de las barandillas y cerrajerías, responderá a las soluciones tradicionales del entorno.



Artículo 26. Dotación de aparcamientos

Se exime de la previsión de plazas de aparcamiento a todos los edificios ubicados en esta zona.

CAPÍTULO II: SUBZONA ENSANCHE DE PATRAIX (ENS-PATRAIX)

Artículo 27. Intervenciones admisibles

Las intervenciones a realizar en las edificaciones no catalogadas en esta zona serán preferentemente de conservación y rehabilitación. No obstante, podrán realizarse obras de nueva planta que deberán ser coherentes con los valores de los edificios catalogados que se encuentren en sus proximidades y adoptar los patrones morfológicos y formales de las tipologías de referencia a las que estén adscritos, cuyas características se concretan en el Anexo II de estas Normas.

En cualquier caso, estas intervenciones deberán adaptarse a las condiciones que se derivan en los artículos siguientes.

Artículo 28. Usos

1. El uso global o dominante de esta Subzona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a. Terciarios:
 - Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco.1c) y edificios comerciales (Tco.2) y (Tco.3).
 - Campamentos (Tho.2).
 - b. Recreativos
 - Actividades recreativas con aforo superior a 300 personas (Tre.2, Tre.3, Tre.4)
 - c. Industriales y almacenes:
 - Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.
 - d. Usos dotacionales:
 - Usos dotacionales destinadas a mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) e Infraestructuras (Din).
 - e. Aparcamientos:
 - Vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).
3. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad:
 - a. Usos almacén Alm.1. e industrial Ind.1:
 - Sólo podrán ubicarse en planta baja.

- b. Usos terciarios Tco.1, Tho.1, Tof.2, Tre:
 - Sólo podrán ubicarse en planta baja o edificio exclusivo. Los Tho.1 y Tof. 2 podrán además ubicarse en cualquier planta siempre por debajo de residencial.
 - c. Usos de aparcamiento Par.1.
 - Podrán situarse en planta baja e inferiores a la baja, al aire libre sobre superficie libre de parcela y bajo espacios libres privados o públicos.
 - d. Uso residencial comunitario Rcm.
 - Se admite en edificio de uso exclusivo.
 - e. Usos dotacionales.
 - Podrán ubicarse en planta baja, en edificio exclusivo y en cualquier planta siempre por debajo del uso residencial.
4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en los apartados 1 y 2, anteriores, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona.

Artículo 29. Condiciones de la parcela.

1. Se considerarán edificables todas las parcelas existentes siempre que sean susceptibles de soportar edificación.
2. La posibilidad de agregación parcelaria estará limitada a un máximo de dos parcelas y a que la longitud de los lindes frontales de la parcela resultante no supere los 14 metros, salvo excepciones debidamente justificadas. Estas limitaciones no resultarán de aplicación para el caso de que se pretenda implantar usos de carácter dotacional o un uso residencial comunitario. En ambos supuestos, el proyecto edificatorio procurarán el mantenimiento de la imagen urbana fragmentada previa a la agregación, debiendo ser informado por la Comisión Municipal de Patrimonio.
3. Las parcelas resultantes de segregación parcelaria cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. La superficie mínima de parcela edificable será de 90 metros cuadrados.
 - b. Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.
 - c. La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
4. Parámetros de emplazamiento
 - a. La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en la documentación gráfica del Plan.
 - b. La profundidad edificable será la señalada en la documentación gráfica del Plan. Caso de no indicarse, no se podrá rebasar los 12 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el Plan.



Artículo 30. Condiciones de volumen y forma de la edificación

1. El número máximo de plantas autorizables es el previsto en la documentación gráfica del Plan. Con carácter de mínimo obligatorio se permite edificar una planta menos del máximo permitido.
2. El número máximo de plantas autorizables es el previsto en la documentación gráfica del Plan. Con carácter de mínimo obligatorio se permite edificar una planta menos del máximo permitido.
3. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en la documentación del Plan, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4,00 + 3,45Np$$

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. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso a menos de 3,70 m de la cota de referencia, ni a más de 4,00 m en edificios de uso dominante residencial.

Se exceptúan las fachadas de la calle Cuenca, en las que se podrá incrementar la Hc hasta 1 m respecto de la fórmula anterior, pudiendo redistribuir esa altura entre todas las plantas incluida la baja.

4. Condiciones relativas a la cubierta
 - a. La cubierta del edificio será inclinada a dos aguas y la línea de cumbrera deberá disponerse paralela a la alineación de la fachada, a una distancia de ésta comprendida entre 4 y 6 metros. La línea de cumbrera no podrá rebasar la altura máxima de 2.50 m sobre la altura de cornisa.
 - b. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua no superior al 30%. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada, sin ningún hueco en su ejecución.
 - c. En aquellos casos en los que la profundidad edificable de la planta baja sea superior a la de la planta alta, la cubierta del cuerpo inferior podrá ser plana.
 - d. Ningún cuerpo de edificación sobresaldrá del plano que define el faldón de cubierta que da a espacio público, salvo chimeneas, antenas y pararrayos, aunque se intentará que no resulten visibles desde espacios públicos.
 - e. Por encima de la altura de cornisa máxima se permiten los elementos ornamentales de remate compositivo de las fachadas, como antepechos, barandillas y remates, que deberán ser coherentes con los existentes en edificios catalogados de esa subzona de ordenación.
 - f. Por encima de la altura total máxima solo se admitirán cajas de escaleras y casetas de ascensores, que la sobrepasen un máximo de metro y medio, que deberán situarse a no menos de 6 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior.
 - g. La cubierta se resolverá con teja cerámica curva de color natural y la plana con acabados de rasilla o cerámicos.

5. Planta baja.

La altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja deberá guardar coherencia con los inmuebles catalogados que existan en el entorno.

6. Sótanos

Se autoriza la construcción de sótanos, pero se prohíbe la construcción de semisótanos.

Artículo 31. Composición y tratamiento de fachadas

1. La composición de la fachada, la disposición y tamaño de los huecos, la previsión de elementos ornamentales, etc. mantendrán coherencia con las edificaciones catalogadas que existan en su entorno próximo.
2. Del mismo modo, los cuerpos y elementos salientes en fachadas recayentes a vía pública, serán acordes con los de los mencionados edificios catalogados.

Sin perjuicio de ello, se permiten únicamente los siguientes:

 - a. Cornisas, que podrán ser de ladrillo macizo, piedra natural, u hormigón visto.
 - b. Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 10 cm.
 - c. Balcones que afecten sólo a un hueco por balcón, salvo en la planta primera del edificio, que se permitirán balcones que afecten a un máximo de tres huecos. En cualquier caso, no podrán volar una longitud mayor de 60 cm y el espesor de su losa no podrá exceder de los 20 cm. No se permite su acristalamiento.

3. Materiales, carpinterías, cerrajería

- a. En las fachadas se emplearán revestimientos continuos lisos con la textura y color presente en los inmuebles protegidos del entorno. Se prohíbe el uso de pinturas plásticas y los acabados de ladrillo visto o cerámico, salvo que se trate de elementos decorativos que tengan su referencia en edificios protegidos de esta subzona de ordenación.

En las edificaciones de tipología tradicional se respetarán los tonos cromáticos tradicionales, pudiendo adoptarse como referencia el estudio cromático del Plan Especial de *Ciutat Vella*.

- b. Las carpinterías de puertas, ventanas, balcones y contraventanas serán preferentemente de madera vista en su color natural, tintada o esmaltada con la gama cromática existente en el entorno. En el caso de utilizar otros materiales, se imitará el color y tono de las de madera, de modo que queden integradas ambientalmente. Se prohíben las soluciones con persiana visibles desde espacio público, salvo que se trate de persianas exteriores enrollables de láminas sin guías laterales.
- c. La carpintería de las puertas de garaje deberá coordinarse con la del resto de la fachada.
- d. El diseño de las barandillas y cerrajerías, responderá a las soluciones tradicionales del entorno.



Artículo 32. Dotación de aparcamientos

Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales del Plan General de Ordenación Urbana, con las excepciones y reducciones en la reserva aplicables a cada situación.

CAPÍTULO III: SUBZONA DE ENSANCHE (ENS-1)

Artículo 33. Régimen de usos

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo tercero del Título sexto de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia vigente, en lo que resulte aplicable a la subzona de calificación ENS-1.

Artículo 34. Condiciones particulares de la parcelación y edificación

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo tercero del Título sexto de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia vigente, en lo que resulte aplicable a la subzona de calificación ENS-1, salvo en lo relativo a la profundidad edificable y a la altura de cornisa.

1. La profundidad edificable será la señalada en la documentación gráfica del Plan y caso de no indicarse, no se podrá rebasar los 12 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el Plan. En el resto del patio de manzana se podrá construir en planta baja, siempre que esté permitido por el Plan.
2. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en la documentación del Plan, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4,80 + 3,15Np$$

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.

TÍTULO CUARTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED SECUNDARIA DE DOTACIONES

Artículo 35. Red secundaria viaria (SCVT - SCVP / RV-4)

1. En lo relativo a las condiciones particulares de uso y aprovechamiento se estará a lo dispuesto en el capítulo decimoprimer del Título sexto de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia vigente, en lo que resulte aplicable a los Sistemas Locales de Red Viaria (RV-4), con las limitaciones y condiciones que se establecen en estas normas para integración paisajística de la obra urbanizadora.
2. El Plan establece dos categorías:
 - a. Viario de tránsito (SCVT - RV-4). Aquellos elemento de la red viaria urbana que prestan servicio al tránsito rodado.

b. Viario de prioridad peatonal (SCVP - RV-4). Aquellos elementos de la red viaria urbana en el que se establece la prioridad peatonal y se restringe la circulación de vehículos a motor a residentes, carga y descarga y servicios de emergencia.

3. La modificación en la calificación de esos elementos viarios en coherencia con la política municipal en materia de movilidad, no supondrá una modificación del Plan.

Artículo 36. Espacios libres (SEL / EL)

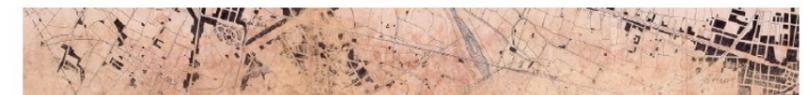
1. El plan establece como Espacio Libre (EL) aquellas áreas reflejadas en la parte gráfica del documento, de uso público y de superficie superior a 400 m², que por sus características morfológicas y funcionales posibiliten el encuentro, el paseo y la relación social entre los ciudadanos, sin poseer las condiciones exigidas a las zonas verdes, como plazas u otro tipo de áreas estanciales.
2. Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose pequeñas modificaciones destinadas a equipamientos e instalaciones al servicio de los propios espacios libres de una sola planta y de superficie inferior al 5 % del total de la superficie del espacio libre.

Artículo 37. Servicios a la comunidad de carácter múltiple (SP*)

1. Los usos preferentes para esta parcela serán: el deportivo (Dep), el socio-cultural (Dsc), y el sanitario-asistencial (Dsa-Das), aunque se admiten otros usos dotacionales que no resulten incompatibles con el uso residencial del entorno.
2. Condiciones de aprovechamiento de la parcela:
 - a. Se establece una ocupación máxima de parcela del 100%.
 - b. El número máximo de plantas admisible es una planta.
 - c. La altura de cornisa máxima será de 8.20, contados a partir de la rasante de la calle L'Alcudia.
 - d. La configuración volumétrica de la edificación intentará, en la medida de lo posible, reproducir la de la nave-taller que existió en la parcela, con acabados que resulten compatibles con el entorno patrimonial en la que se ubica.
3. En cuanto al resto de determinaciones, se estará a lo dispuesto en la ordenanza del Plan General de Valencia reguladora de los sistemas locales de servicios públicos (SP).
4. Mediante estudio de detalle que incluya toda la manzana, se podrá modificar tanto el volumen como el número máximo de plantas previstos en el apartado anterior, pudiendo alcanzar un máximo de dos plantas, siempre que se resuelva la compatibilidad con el entorno patrimonial. En cualquier caso, el estudio de detalle no podrá suponer un incremento del aprovechamiento de la parcela.

Artículo 38. Servicios a la comunidad de carácter religioso (SP-6*)

Se estará a lo dispuesto en el capítulo decimosegundo del Título sexto de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia vigente en lo relativo al SP-6*.



TITULO QUINTO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE VALOR CULTURAL

Artículo 39. Objeto del catálogo

El objeto del Catálogo de protecciones del Plan Especial de Protección del NHT de Patraix es garantizar la preservación de aquellos bienes inmuebles de valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico o etnológico, existentes en el ámbito del Plan que se consideran representativos de la historia y la cultura valenciana, bien de manera individualizada o bien por su contribución al acrecentamiento de los valores del NHT de Patraix.

Artículo 40. Documentación

El Catálogo está compuesto por los siguientes documentos:

1. Documentos sin eficacia normativa
 - a. Memoria Justificativa
2. Documentos con eficacia normativa:
 - b. Normas de protección pormenorizadas del patrimonio cultural (incluidas en estas Normas)
 - c. Fichas individualizadas del cada elemento
 - d. Fichas de las tipologías de referencia
 - e. Plano de emplazamiento de todos los elementos catalogados.

Artículo 41. Composición del Catálogo

El Catálogo consta de dos partes:

1. Catálogo estructural

Integra los Bienes pertenecientes al Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano que se relacionan a continuación:

- NHT de Patraix
- BRL Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús
- BRL Acequia de Favara
- BRL Chimeneas de la calle Fray Mateu

2. Catálogo Pormenorizado

Integra el Área de Vigilancia Arqueológica de Patraix y el resto de inmuebles cuya catalogación se propone con normas adaptadas a la legislación vigente.

Artículo 42. Alcance de la protección

1. La protección que se deriva del Catálogo alcanza a las características generales del inmueble, salvo en aquellos elementos considerados como impropios, y dirige las intervenciones que les afecten hacia su mayor adaptación a las características morfológicas, tipológicas y formales de los tipos edificatorios de referencia a los que se les adscribe, todo ello, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

2. La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra el edificio, por lo que no se admite la segregación o la agregación parcelaria con la excepción de la parcela protegida con referencia catastral 4415218YJ2741E, que podrá agregarse con la de referencia catastral 4415217YJ2741E. Cualquier actuación que se realice intentará aumentar la superficie del patio o espacio sin edificar, debiendo garantizar el mantenimiento, como mínimo, de la superficie de la parcela que está libre de edificación en la fecha de entrada en vigor de estas normas.
3. Se permitirá la agregación de forma excepcional de las parcelas 4415218YJ2741E y 4415217YJ2741E, como se recoge en la ficha de protección de la primera.
4. Se admite la agregación funcional de inmuebles catalogados con otros inmuebles colindantes igualmente catalogados, siempre que el proyecto de intervención prevea la recuperación de los valores patrimoniales de todos ellos y resuelva su reconocimiento independiente, atendiendo a su protección individualizada.
5. Del mismo modo, se admite la agregación funcional de inmuebles catalogados con un inmueble existente o con un inmueble de nueva planta que se edifique en parcela colindante, siempre que el proyecto de intervención prevea la recuperación de los valores patrimoniales del edificio protegido y resuelva su integración formal con el edificio existente o con el de nueva planta.
6. No podrá autorizarse el derribo de los edificios que se adscriban al nivel de protección integral, ni de aquellas partes o elemento del resto de los inmuebles que tengan valor material y que deban conservarse de acuerdo con lo establecido en su ficha de protección, salvo en los supuestos previstos en estas normas.
7. Con carácter general, no siendo necesario que en las fichas del catálogo se especifique, se priorizará, en caso de controversia, las obras necesarias para la eliminación de barreras arquitectónicas en los edificios catalogados, con la menor afección posible y materiales adecuados, frente a la estricta conservación del elemento que pudiera resultar protegido, para posibilitar un itinerario accesible y la instalación de ascensor, facilitando con ello que los edificios, en especial los residenciales, puedan seguir habitados.

Artículo 43. Aprovechamiento de la parcela vinculada a inmuebles catalogados

1. Salvo excepciones previstas en la ficha del catálogo, en los inmuebles catalogados no se podrá incrementar el aprovechamiento existente en la parcela, ni alterar los parámetros esenciales de la edificación construida, aunque podrá admitirse la posibilidad de reedificación de aquellas partes o elementos cuyo valor material no exija su conservación, si ello redundaría en la mejor adaptación del inmueble a los parámetros morfológicos, tipológicos y formales de la tipología de referencia a la que se adscribe.
2. El número máximo de plantas y la altura de cornisa coincidirán con las actualmente existentes, salvo los supuestos expresamente previstos en la ficha individualizada.
3. En las obras de rehabilitación podrán autorizarse la utilización de los espacios bajo cubierta, siempre que esto no suponga la alteración de su configuración volumétrica y formal.

Artículo 44. Componentes principales de un edificio catalogado

1. A los efectos de estas normas, se considerarán componentes principales de un edificio catalogado aquellas partes o características del mismo que tienen funciones reconocibles y



diferenciadas, presentan una cierta homogeneidad en cuanto sus valores y sustentan la valoración patrimonial que se concreta en la ficha individualizada.

2. El catálogo identifica como componentes principales los siguientes:

a. La parcela

- Morfología: Se trata de la superficie y geometría de la parcela.
- Ocupación: Se trata de la disposición en la parcela de la edificación y de los espacios libres.
- Patio o espacio libre: Se trata del espacio de la parcela sin edificar, sin que tengan esta consideración los patinillos de luces o ventilación.

b. La edificación

b1. Cuerpo edificatorio principal.

Se trata del cuerpo edificatorio de mayor importancia, dispuesto en el frente de la parcela que linda con el espacio público y que alberga el uso principal del inmueble.

- La fachada principal: Se trata de la fachada recayente a espacio público.
- La composición: Se trata de la disposición y forma de los huecos, la proporción macizos y huecos, la jerarquización o repetición de plantas o niveles, etc.
- Otros elementos: Se refiere a elementos o características que contribuyen a la definición de los valores culturales que se reconocen en el inmueble, como carpinterías y oscurecimientos, revestimientos, motivos decorativos, balcones, barandillas, rejas o elementos similares.
- Fachada secundaria: Se trata de las fachadas recayentes a patios o espacios libres de la parcela o de las fachadas posteriores del edificio principal.
- Cubiertas: Se trata tanto de su morfología como de la solución constructiva y los materiales y acabados que presenta.
- Sistema estructural: Se trata de los elementos que componen la estructura portante de la edificación, incluyendo las soluciones constructivas y los materiales utilizados en su construcción.
- Organización interior: Se trata de la configuración espacial y funcional del inmueble, como la disposición de locales y viviendas, la ubicación de los accesos desde espacios públicos, la ubicación y forma de la escalera y de otros elementos de comunicación vertical.

b2. Cuerpos edificatorios secundarios

Se trata de aquellos volúmenes edificatorios que existen en la parte posterior de la parcela, que generalmente albergan usos secundarios o auxiliares al uso principal.

Artículo 45. Elementos Impropios

1. Elementos Impropios, son los que no se ajustan a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona.

Se consideran impropios también elementos añadidos, construidos en fecha posterior al edificio original, que 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. Excepcionalmente pueden ser considerados elementos impropios aquellos que poseyendo un cierto interés arquitectónico, ornamental o urbanístico, ocultan otros de acreditado mayor interés.

2. Además de los que expresamente se citan en la Ficha Particularizada de cada elemento catalogado se consideran elementos impropios los que se relacionan a continuación:

- a. Instalaciones, o construcciones que ocupan espacios que deben permanecer libres de edificación por superar la profundidad edificable permitida que desvirtúan el carácter de la implantación original del edificio y provocan disminución de la calidad ambiental.
- b. Presencia de elementos en la fachada que alteran la composición originaria como apertura de nuevos huecos, cegado de huecos, o cambio y alteración de dimensiones, etc.
- c. Presencia de elementos en la fachada, zócalos comerciales de carácter superficial y añadidos al paramento como pueden ser revestimientos heterogéneos, toldos, anuncios y rótulos, incongruentes con los valores del edificio y con la composición originaria de fachada.
- d. Presencia en la fachada de carpinterías, cerrajerías, sistemas de oscurecimiento y sistema de seguridad, incongruentes con las características originarias. Carpinterías en formatos distintos a los originarios del edificio, o característicos de la época de su construcción.
- e. Medianeras vistas, paramentos sin terminar o con acabados no propios de una fachada.
- f. Obras de reforma o de adecuación de fachada con resultados desacertados al período o época de construcción de la edificación y que no contribuye a realzar los valores protegidos del edificio, elementos como voladizos, miradores etc.
- g. Presencia de revestimientos y acabados aplicados sobre muros o paneles de cerramiento discordantes con los rasgos de la fachada del edificio o con las características del contexto, inapropiados a la composición y lenguaje de la fachada, distintos a los aplicados en el proyecto originario, o que fueran ajenos a la época de construcción del edificio por sus materiales, sus texturas o sus colores y supongan afección a los elementos protegidos.
- h. Elementos publicitarios disonantes con el edificio y los entornos, como rótulos, pantallas o cualquier otro medio de proyección de imágenes y muestras de tamaños desorbitados y colores chillones, marquesinas, etc.
- i. Instalaciones vistas. Aparatos de aire acondicionado en fachadas recayentes a espacio público.
- j. Cromatismo no adaptado a su tipología. Colores inapropiados y disonantes respecto al lenguaje y época, que afectaran a paramentos o carpinterías, cerrajerías y a otros elementos. Escasa calidad cromática, por reiteración de las mismas tonalidades en toda la calle o zona, hasta producir efectos rutinarios o contrastes chocantes.



- k. Elementos añadidos en cubierta, que alterasen su forma y silueta originaria, y que fueran visibles desde vía pública. Asimismo, alteraciones significativas en las pendientes de los faldones, y otras transformaciones de relevante impacto como la sustitución o eliminación del revestimiento original de la cubierta.
- l. Casetones de buhardillas que no formasen parte de la construcción originaria y que no respondiesen a sus pautas compositivas y procedimientos constructivos, o que se hubieran dispuesto desordenada- mente en relación a huecos de fachada.

Artículo 46. Niveles de protección

1. A los efectos de las presentes normas, el nivel de protección general es el indicador de referencia respecto del valor patrimonial de los bienes catalogados, contemplados de forma integrada y en su conjunto.
2. El catálogo distingue los siguientes niveles de protección general:
 - a. Se asigna el nivel de protección general integral cuando los valores apreciados se presenten en el elemento o conjunto catalogado de manera generalizada, esto es, cuando la mayoría de sus componentes principales posean un carácter material y tengan interés de cara a su conservación. Podrán existir también componentes de interés que tengan carácter ambiental o tipológico pero, en cualquier caso, los componentes irrelevantes o impropios serán minoría.
 - b. Se asigna el nivel de protección general parcial cuando los valores apreciados sean de carácter material, se presenten sólo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado y tengan interés de cara a su conservación, pudiendo existir componentes principales de interés ambiental o tipológico, así como irrelevantes o impropios.
 - c. Se asigna el nivel de protección general ambiental cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino alguna de las características morfológicas del inmueble que a su vez forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público. En este caso, alguno de los componentes principales de interés patrimonial deberá tener carácter ambiental, podrán existir componentes principales de interés de carácter ambiental y ninguno de ellos tendrá carácter material. Por otro lado, podrán existir componentes irrelevantes o impropios.
 - d. Se asigna el nivel de protección general tipológico cuando lo que se pretende conservar son algunas características tipológicas del elemento o conjunto, tales como un tipo de parcelación, la utilización de determinadas técnicas constructivas, la localización de los patios de luces, un programa funcional arquetípico, etc. En este caso, alguno de los componentes principales de interés patrimonial deberá tener carácter tipológico y ninguno de ellos carácter material o ambiental. En todo caso, los componentes materiales del inmueble habrán sido valorados como irrelevantes o impropios.

Artículo 47. Documentación técnica adicional para la realización de obras e intervenciones en el ámbito del Plan Especial

1. La solicitud de los correspondientes títulos habilitantes para la realización de obras e intervenciones, además de la documentación que se exija con carácter general, deberá venir acompañada de la documentación adicional que se expresa en los apartados siguientes.

2. La documentación variará teniendo en cuenta si lo que se pretende realizar es una intervención "de trascendencia patrimonial" o "carente de trascendencia patrimonial" y si se trata de edificación catalogada o no catalogada.
3. Se consideran "intervenciones de trascendencia patrimonial":
 - a. Las relativas a obras de nueva planta, de demolición, de ampliación de edificios existentes;
 - b. Las que conlleven la alteración, cambio o sustitución de la estructura portante y/o arquitectónica y del diseño exterior del inmueble con carácter integral, incluidas las cubiertas, las fachadas y los elementos artísticos y acabados ornamentales.
 - c. Las actuaciones de urbanización de los espacios públicos que sobrepasen su mera conservación o reposición.
 - d. Las instalaciones con impacto en la imagen urbana
4. Se consideran "intervenciones carentes de trascendencia patrimonial" las habilitaciones interiores de los inmuebles que no afecten a su percepción exterior y aquellas que se limiten a la conservación, reposición y mantenimiento de elementos preexistentes que sean reversibles y no comporten alteración de la situación anterior.
5. Atendiendo a las situaciones expuestas en apartado 2 de este artículo se producen las siguientes situaciones:

5.1. Condiciones generales para "Intervenciones de trascendencia patrimonial":

El contenido de la documentación adicional se adaptará al alcance parcial o integral de la actuación y a las características del espacio o elementos donde se propone la intervención y se establecen los su- puestos siguientes:

5.1.1. Para todos los casos se deberá aportar:

- a. "Planos de estado actual" de Plantas de los distintos niveles, incluyendo cubiertas y sótanos a escalas 1:100 y 1:50 y secciones longitudinales y transversales, a escala 1:100 y 1:50
- b. "Planos de Intervención" sobre descripción y resultado de la actuación, que contendrán las plan- tas, incluyendo planta de cubiertas y sótanos a escalas 1:100 y 1:50, alzados, secciones, detalles, volumetrías etc. necesarios para describir la actuación a realizar a escala 1:100 y 1:50.
- c. Fotografías de estado actual sobre detalles de acabados interiores existentes en el edificio o lo- cal con indicaciones de pavimentación, revestimientos, ventanas, barandillas, escaleras, alféizares, etcétera, a escalas 1:50 a 1:20.

5.1.2. En el caso de obras de nueva planta, ampliación, o que afecten al exterior del edificio además de lo establecido en el apartado 5.1.1 , anterior, se deberá aportar:

- a. "Planos de Intervención" de fachadas, alzados interiores (si los hay) y traseros, a escala 1:100 y 1:50. incorporando el alzado de los edificios contiguos de la misma manzana.



- b. "Planos de Intervención" de cubierta a escala 1:100 y 1:50 incorporando la de los edificios contiguos.
- c. En su caso, detalles de acabados exteriores del edificio con indicaciones de revestimientos, car-pinterías, barandillas, escaleras, alféizares, etcétera, a escalas 1:50 a 1:20.
- d. Planos, fotografías o fotomontajes, estudios ambientales del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la ampliación propuesta que muestre su adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano. Fotografías de la perspectiva de la calle en que se encuentre describiendo el ritmo de huecos, luces, colores, etcétera.

5.1.3. En el caso que conlleven la alteración, cambio o sustitución de la estructura portante y sustentante o arquitectónica, además de lo establecido en el apartado 5.1.1, anterior, se deberá aportar:

- a. "Planos de estado actual" de Plantas de los distintos niveles, incluyendo cubiertas y sótanos a escalas 1:100 y 1:50 y secciones longitudinales y transversales, a escala 1:100 y 1:50 con descripción del estado actual del sistema estructural o de los espacios de la estructura arquitectónica a modificar.
- b. Fotografías del estado actual de la estructura portante a modificar o reforzar.

5.1.4. En caso de intervención en zonas libres, jardines, o patios interiores, además de lo establecido en el apartado 3.1.1, anterior, se aportará:

- a. "Planos de Intervención" sobre descripción y resultado de la actuación con indicación de todos sus elementos de fábrica (muros, exedras, fuentes, tipo y aparejo de la pavimentación, etcétera) y vegetales (especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbusto, setos, etcétera), a escala 1:100 o 1:50

5.1.5. Los elementos de publicidad a instalar en el inmueble en el que se acometen las obras, deberán reflejarse en los alzados correspondientes y ser autorizados expresamente en la licencia municipal.

5.1.6. Urbanización de los espacios públicos que sobrepasen su mera conservación y/o reposición. Se aportará la documentación que determina el PGOU y la Ordenanza municipal Reguladora de Obras de Edificación y Actividades del Ayuntamiento de Valencia, para este tipo de obras. Además, se presentará una Memoria que justifique las actuaciones a realizar sobre el arbolado, instalaciones, tratamientos del espacio libre etc.

5.1.7. Respecto de las instalaciones se aportará la documentación que determina las Ordenanzas municipales correspondientes en cada caso y las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

5.2. "Intervenciones de trascendencia patrimonial" en elementos catalogados:

Además de la documentación que corresponda en función del tipo de intervención según se indica en el apartado anterior, el 3.1 (Condiciones generales), se aportará la documentación que se relaciona a continuación: (se adaptará su contenido al alcance

parcial o integral de la actuación y será la referida al espacio o elementos donde se propone la intervención):

- a. Planos del estado actual de la edificación o local, señalando patologías y elementos impropios si los hubiere.
- b. Planos de su evolución y transformaciones, realizadas en el edificio o local. Identificación de añadidos y ampliaciones con referencia a época en que pudo producirse. Evolución de los usos anteriores implantados en edificio o local.
- c. Documentación historiográfica del inmueble o solar y su entorno, caso de ser conocido, con referencia a:
 - Autor/a, arquitecto/a, maestro/a de obra, planos originales, promoción y uso inicial.
 - Evolución del entorno urbano en que se halla, alineaciones y ubicación aproximada en cartografía histórica de Valencia. Recopilación de documentación de archivo, grabados antiguos, documentos literarios, fotografías de época etc.
- d. Documentación fotográfica del edificio o local en su conjunto, del estado actual del sistema estructural, de los detalles interiores, de fachadas, patios, colores, decoraciones, molduras, etcétera.
- e. En una vez finalizadas las obras, el/la promotor/a deberá presentar a efectos meramente informativos, para su constancia documental en el Ayuntamiento, una memoria de la ejecución de la actuación y un dossier fotográfico que refleje cual ha sido el resultado de la actuación llevada a cabo. Esta memoria y dossier fotográfico se archivarán documentalmente en el Ayuntamiento a los efectos de ofrecer información para futuras intervenciones y actuaciones en el edificio.

5.3. "Intervenciones carentes de trascendencia Patrimonial en edificios catalogados".

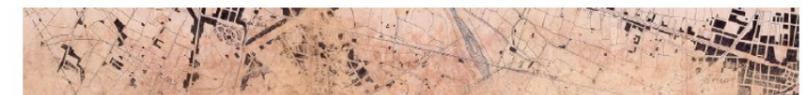
Además de la documentación exigida con carácter general (normativa urbanística y Ordenanza Municipal reguladora de Obras de Edificación y Actividades del Ayuntamiento de Valencia) se aportará:

- a. Documentación fotográfica suficiente sobre la localización y el estado actual del espacio o elemento sobre el que se interviene.
- b. Memoria con justificación de que la intervención no afecta a la configuración exterior del edificio, que la intervención tiene carácter reversible y que no alteran, modifican o eliminan ningún elemento con valor patrimonial que se encuentre en la zona afectada por la actuación.

5.4. "Intervenciones carentes de trascendencia Patrimonial en edificios no-catalogados".

Además de la documentación exigida con carácter general (normativa urbanística y Ordenanza Municipal reguladora de Obras de Edificación y Actividades del Ayuntamiento de Valencia) se aportará:

- a. La documentación adicional que el Ayuntamiento considere en función de la actuación que se pretende realizar y de la afección de la misma al ámbito protegido.



Artículo 48. Valoración de componentes y definición de las actuaciones

1. Las fichas de protección definen el conjunto de actuaciones que será posible o necesario llevar a cabo sobre cada componente principal del bien protegido, de acuerdo con su valoración, carácter y estado de conservación.
 - a. La valoración del componente puede ser a conservar, irrelevante o impropio.
 - b. El carácter componente principal puede ser material, ambiental o tipológico.
 - c. El estado de conservación de cada componente se define de acuerdo con las siguientes categorías: buen estado, aceptable, deficiente y mal estado.
2. Las actuaciones en estos componentes pueden ser:
 - a. Mantenimiento: Las actuaciones deben limitarse a la mera conservación de lo existente.
 - b. Restauración: Las actuaciones deben dirigirse a que la totalidad del componente afectado recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.
 - c. Acondicionamiento: Cuando en uno o varios componentes principales del inmueble deban realizarse cambios en su aspecto o funcionalidad para aminorar el impacto sobre otros componentes, que se pretenden conservar.
 - d. Rehabilitación: En el caso de que se lleven a cabo actuaciones de acondicionamiento para puesta en uso del inmueble o desarrollo en el mismo de nuevos usos incorporando, o no, operaciones de conservación, restauración y recuperación de usos antiguos.
 - e. Eliminación, demolición o derribo: Lo que se pretende es hacer desaparecer el componente afectado por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.
3. La determinación de las actuaciones se realiza de acuerdo con los siguientes criterios:
 - a. Componentes a conservar
 - Si se encuentran en buen estado, las actuaciones serán, preferiblemente, de mantenimiento.
 - Si el estado es aceptable, primará la rehabilitación
 - Si el estado es deficiente o malo, las actuaciones serán, fundamentalmente, de restauración.
 - b. Componentes valorados como irrelevantes
 - Si al bien catalogado se le ha asignado un nivel de protección general integral, en los componentes que se encuentren en estado deficiente o en mal estado las actuaciones serán, preferiblemente, de acondicionamiento.
 - En el resto de los casos la previsión de actuaciones puede obviarse.
 - c. Componentes valorados como impropios

4. Las actuaciones permitidas en los elementos impropios se especifican en la Ficha Particularizada y con carácter general se establece que:
 - a. Los elementos, construcciones o instalaciones no computables a efectos del cálculo de la edificabilidad permitida, que alteren las condiciones estéticas o formales de las fachadas o las cubiertas, deberán eliminarse cuando se plantee una intervención que les afecte.
 - b. En los elementos, construcciones o instalaciones impropias computables a efectos del cálculo de la edificabilidad permitida sólo se admiten obras de mantenimiento o acondicionamiento y la realización de otro tipo de obras exigirá su eliminación.
5. Del mismo modo, en las fichas se consigna la importancia de las actuaciones (importancia alta, media y baja), así como si son urgentes o no.

Artículo 49. Criterios generales para la actuación en edificios protegidos

1. Las intervenciones que afecten a edificios protegidos deberán estar dirigidas al mantenimiento o al acrecentamiento de las características morfológicas, tipológicas y formales de los tipos edificatorios de referencia a los que se les adscribe. En los componentes principales cuya valoración sea a conservar con carácter material, se admitirán únicamente actuaciones de mantenimiento, rehabilitación o restauración, salvo excepciones debidamente justificadas que tendrán que ser valoradas por la Comisión Municipal de Patrimonio. Deberán conservarse y mantenerse los materiales y técnicas originales, salvo que no sea técnicamente posible, en cuyo caso, podrán admitirse otras soluciones que resulten coherentes con los valores a preservar.
2. En los componentes o características principales cuya valoración sea a conservar, pero con carácter ambiental o tipológico, intentará primarse las actuaciones de rehabilitación frente a las de sustitución. En cualquier caso, se estará a las siguientes condiciones:
 - a. Las actuaciones que afecten a la cubierta del edificio principal deberán mantener las características volumétricas, los elementos de acabado y, en su caso, la configuración del alero, salvo las excepciones previstas en la ficha de protección.
 - b. Las actuaciones que afecten al sistema estructural intentarán mantener los materiales y técnicas tradicionales, aunque se admite la utilización de materiales y técnicas actuales que resulten compatibles con los valores a preservar. En cualquier caso, se deberán mantener la posición de los forjados en relación con la fachada, salvo excepciones debidamente justificadas que deberán ser valoradas por la Comisión Municipal de Patrimonio.
 - c. Las actuaciones que afecten a la escalera del inmueble podrán adaptarla a las determinaciones de la normativa vigente, intentando reproducir, en la medida de lo posible, su disposición en la planta del edificio, el número y posición de los tramos y rellanos y el sistema constructivo. Se admitirá la modificación de su configuración, cuando ello redunde en la mejora de la accesibilidad en el inmueble, y en particular, cuando la actuación tenga como objetivo la instalación de ascensor.
3. Se requerirá para intervenciones integrales sobre inmuebles catalogados, que se incorpore a la solicitud de licencia documentación descriptiva del estado actual del edificio a intervenir, incluyendo inventario fotográfico extenso con objeto de detectar la presencia de elementos que puedan tener algún tipo de valor, que posibilite su conservación mediante dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio.



4. En las actuaciones en edificios protegidos y dado que no hay información de la actual estructura interior del edificio, en el proyecto de intervención se deberá evaluar los valores patrimoniales de los elementos interiores, siendo deseable la conservación de los sistemas estructurales o elementos que respondan a las tipologías recogidas en el Anexo II. Fichas de las tipologías de referencia de las Normas urbanísticas y de protección del LIBRO II del Plan especial de protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix.
5. En los edificios protegidos se respetarán los tonos cromáticos tradicionales, pudiendo adoptarse como referencia el estudio cromático del Plan Especial de *Ciutat Vella*.
6. Serán objeto de estudio murario –arqueología de la arquitectura- todos los inmuebles catalogados por este Plan Especial que vayan a ser objeto de proyecto de obra mayor para su rehabilitación integral, transformación y/o derribo de cuerpos de un edificio, elementos estructurales o de paramentos en extensión.
7. No se admitirá la ubicación de instalaciones que puedan ser percibidos desde espacios públicos, ni la creación de nuevos cuerpos edificatorios para resolver el acceso a cubierta, instalación de ascensor o similares, salvo que existieran antes de la intervención.
8. Las actuaciones en edificios protegidos estarán exentas de la exigencia de reserva de aparcamiento. Caso de que se proponga, se admitirá siempre que no afecte a los valores del inmueble que deben conservarse. Del mismo modo, estarán exentas de toda exigencia técnica incompatible con la permanencia de los valores patrimoniales del inmueble protegido.

Artículo 50. Patrimonio arqueológico

1. Forman parte del patrimonio arqueológico valenciano los bienes inmuebles, objetos, vestigios y cualesquiera otras señales de manifestaciones humanas que tengan los valores propios del patrimonio cultural y cuyo conocimiento requiera la aplicación de métodos arqueológicos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo las aguas y hayan sido o no extraídos. También forman parte del patrimonio arqueológico los elementos geológicos relacionados con la historia del ser humano, sus orígenes y antecedentes.
2. El Plan delimita el área de vigilancia arqueológica (AVA) del Núcleo histórico de Patraix sobre terrenos en los que se presume la existencia de restos arqueológicos y que se encuentran tanto dentro de su ámbito como exteriores a él.
3. Asimismo, se considera AVA el subsuelo de los bienes inmuebles de relevancia local de carácter individual y los ámbitos comprendidos por los espacios públicos colindantes de los monumentos de interés local situados en áreas urbanas.

Artículo 51. Obligaciones de los propietarios de bienes inventariados

1. En cumplimiento del Art. 10 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valencia, los propietarios y poseedores por cualquier título de bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano están obligados a conservarlos y a mantener la integridad de su valor cultural.
2. Podrán destinar los bienes inventariados de que sean titulares a los usos que tengan por convenientes, siempre que no fueren incompatibles con las obligaciones impuestas en el apartado anterior. No obstante, cualquier cambio de uso deberá ser comunicado previamente, por escrito, a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia. La no oposición de ésta en el plazo de un mes, a contar desde la recepción de la comunicación, supondrá la aprobación del nuevo uso. Tratándose de bienes declarados de interés cultural será necesaria

la autorización previa de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, en los términos de los artículos 36.2 y 41.1 de esta Ley.

3. Igualmente están obligados a proporcionar a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia toda información que ésta les requiera sobre el estado de tales bienes y el uso que se les estuviera dando, así como a facilitar su inspección y examen a los efectos previstos en esta Ley. La misma obligación tendrán respecto del Ayuntamiento donde se halle el bien cuando se trate de inmuebles o de bienes muebles declarados de interés cultural.
4. Deberán también permitir el acceso de los investigadores a los bienes inventariados, previa solicitud razonada. El cumplimiento de esta obligación podrá ser dispensado excepcionalmente por la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia cuando considere, por resolución motivada, haber causa justificada para ello.
5. La transmisión por actos inter vivos o mortis causa o la formalización de cualquier otro negocio jurídico, así como los traslados y demás actos materiales sobre los bienes inventariados, deberán ser comunicados a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia para su anotación en el Inventario General. En caso de transmisión inter vivos o de constitución de cualquier derecho real el transmitente estará obligado a dar a conocer al adquirente la existencia de la inscripción en el Inventario.

Artículo 52. Régimen competencial

1. Cualquier modificación del presente catálogo deberá ser informada por la conselleria competente en materia de cultura. Dicho informe se emitirá, en el plazo de seis meses, sobre la documentación que vaya a ser objeto de la aprobación provisional. El informe tendrá carácter vinculante, tanto respecto de la aprobación provisional del documento de planeamiento como respecto de la aprobación definitiva, y tendrá efectos vinculantes en todo lo referente a la inclusión, exclusión y régimen de protección de los bienes calificados de relevancia local.
2. En cumplimiento del Art. 14 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local y a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 50 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, se establece que las licencias municipales de intervención en los bienes inmuebles de relevancia local, los actos de análoga naturaleza y las órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación, se ajustarán estrictamente a las determinaciones establecidas en los catálogos. Los ayuntamientos, en los términos que se establezcan reglamentariamente, deberán comunicar a la conselleria competente en materia de cultura, simultáneamente a la notificación al interesado, las actuaciones que ellos mismos vayan a realizar, las licencias de intervención concedidas y las órdenes de ejecución que dicten sobre dichos bienes.
3. La comunicación de licencias a la conselleria competente en materia de cultura se realizará a través de sus direcciones territoriales e irán acompañadas, en todo caso, de un informe técnico municipal que avale el ajuste de la intervención con el régimen de protección establecido en la correspondiente ficha del catálogo. En el supuesto de que no exista ficha del catálogo o de que no se encuentre adaptada a lo dispuesto en la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, y en el presente decreto, el informe certificará la falta de transcendencia patrimonial de la intervención y su encaje dentro de la conservación y mantenimiento del inmueble.
4. En los núcleos históricos tradicionales con la categoría de bienes de relevancia local (NHT-BRL) únicamente será necesario remitir a la conselleria competente en materia de cultura aquellas licencias, o actos de análoga naturaleza, de derribo o nueva planta, las de intervención en



inmuebles individualmente catalogados como Bienes inmuebles de relevancia local y aquellas otras en espacios públicos que afecten a la morfología, trama urbana o silueta paisajística del núcleo. En el caso de licencias de obra menor no será precisa la comunicación de licencia a la consellería competente en materia de cultura.

5. En los entornos de protección de los bienes inmuebles de relevancia local, y salvo requerimiento expreso, no será precisa la comunicación de licencias a la consellería competente en materia de cultura.

Artículo 53. Régimen de autorizaciones

1. Toda las actuaciones arqueológicas a que se refiere el artículo 59 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano, deberán ser autorizada expresamente por la consellería competente en materia de cultura.
2. No se otorgarán licencias municipales para excavaciones o remociones de tierra con fines arqueológicos o paleontológicos, sin haberse acreditado previamente la autorización a que se refiere el apartado primero de este artículo. El otorgamiento de la licencia se comunicará a la Consellería competente en materia de cultura simultáneamente a su notificación al interesado.
3. De conformidad con lo establecido en el artículo 19.2 del Decreto 107/2017, de 28 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de regulación de las actuaciones arqueológicas en la Comunitat Valenciana, para la realización de obras u otro tipo de intervenciones o actividades, públicas o privadas, que impliquen movimiento de tierras en el AVA, no será necesaria la aportación del estudio previo a que se refería el 62.1 de la Ley 4/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano.
4. La supervisión de las intervenciones arqueológicas corresponderá a la Sección de Investigación de Arqueología Municipal (SIAM), sin perjuicio de las competencias que correspondan a la consellería competente en materia de cultura. En el ámbito del AVA, los Servicios Municipales que tramiten proyectos de obra pública que afecten al sub- suelo o al inmueble de valor arqueológico, solicitarán informe al SIAM con carácter previo a la autorización de la doncellería competente en materia de cultura.

TITULO SEXTO. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO

CAPÍTULO I. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 54. Jerarquía viaria

1. En todo el ámbito del Plan Especial, el espacio público se destinará a uso peatonal o de preferencia peatonal. Únicamente se autorizará el paso de vehículos:
 - a. Para carga y descarga comercial, en horario controlado, de 7:00 h. a 14:00 h.
 - b. A los residentes, para acceso a sus plazas de garaje o para operaciones de carga y descarga puntual de personas o enseres.
 - c. A los vehículos de transporte público, sanitarios o de emergencias.
2. Únicamente en las calles de borde, Tres Forques, Pascual Capuz, Salabert, Beato Nicolás Factor y Cuenca, podrán trazarse carriles destinados en exclusiva al tráfico rodado. Fuera de estas calles no se habilitará ningún espacio para aparcamiento de vehículos en superficie y, en

cualquier caso, las eventuales reservas que pudieran preverse en las mencionadas calles, no podrán ubicarse en las líneas de las fachadas de las manzanas incluidas en el ámbito del Plan que dan frente a Salabert, Beato Nicolás Factor y Cuenca.

3. El tramo de la calle Salabert situado entre las calles Humanista Mariner y Marqués de Elche se destinará al uso peatonal, pudiendo reservarse en este tramo un carril reservado para tránsito de bicicletas.
4. Salvo en las calles de borde, se evitará el trazado de carriles reservados al tránsito de bicicletas en todo el ámbito del Plan Especial.

Artículo 55. Tratamiento del espacio público.

1. El diseño de los espacios públicos se ajustará a los principios de seguridad de utilización y accesibilidad universal, respetando en todo caso la normativa vigente en esta materia.
2. Se evitará la creación de puntos oscuros o poco visibles en el espacio público y se potenciarán los espacios multifuncionales y hábiles para el uso de todo tipo de personas y colectivos, aplicando los principios de perspectiva de género al diseño de la ciudad.
3. En los proyectos de urbanización se utilizarán materiales naturales, acordes con la escena urbana que se pretende recuperar, quedando prohibidos los materiales que los imiten, como los hormigones impresos.
4. El mobiliario urbano, así como los elementos lúdicos o de cualquier otro tipo que deban disponerse en el espacio público, deberán integrarse en la estética del ámbito, sin que ello signifique renunciar al diseño contemporáneo.
5. La plantación de especies vegetales quedará restringida a aquellos lugares en los que el espacio disponible permita su colocación en condiciones adecuadas. En todo caso, se evitará ocultar los elementos protegidos o de interés y se primará su localización para ocultación de los elementos impropios o que desvirtúen la escena urbana que se pretende recuperar.
6. Se admite la utilización de plantaciones vegetales en jardineras, maceteros o terreras de cerámica, gres, piedra natural o de fundición. En todo caso, estos elementos serán acordes con el mobiliario urbano escogido.
7. No se permitirá la instalación en vía pública de marquesinas, cenadores, kioscos, carpas o cualquier otro elemento construido o generador de un volumen equivalente, sea o no desmontable, salvo en las semanas de fiestas patronales o propias del núcleo o con motivo de algún acto singular. Podrán permitirse elementos singulares, bajo concesión, siempre que formen parte del mobiliario urbano y respondan a la estética del conjunto a recuperar, lo que no excluye la introducción de elementos de diseño contemporáneo de calidad.
8. La superficie del espacio público ocupada por terrazas vinculadas a establecimientos de hostelería y restauración se ajustará con carácter general a lo establecido en la Ordenanza municipal correspondiente. En cualquier caso, esta ocupación no podrá reducir el espacio destinado a los peatones en más del 30% del total del espacio público de uso peatonal, ni en más del 50% de la anchura, en el caso de viales peatonales.

Artículo 56. Instalaciones y servicios urbanos

1. Las instalaciones urbanas, cableadas o no, se canalizarán bajo rasante, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas.



2. Se dispondrán canalizaciones suficientes, enterradas y registrables, para la conducción de los elementos de las redes de suministro, servicios y comunicaciones electrónicas, como suministro de agua, potables o no, energía eléctrica, telecomunicaciones, alumbrado público, alcantarillado y evacuación de aguas pluviales.
3. Las compañías suministradoras de electricidad, telecomunicaciones y similares, no podrán instalar en la vía pública postes, palomillas y cableados visibles desde los espacios públicos para la prestación de sus servicios, ya sea de forma provisional o permanente, y deberán modificar o retirar los ya instalados si no cuentan con la debida autorización municipal. Tampoco se autorizará la instalación de nuevos postes, palomillas o cables aparentes, visibles desde la vía pública, en los edificios, construcciones e instalaciones incluidos en el ámbito del Plan.
4. Los responsables de las instalaciones deberán retirar las conducciones y elementos impropios de la escena urbana en el momento en que les sea requerido por la administración municipal, en los términos que se establezca en la legislación aplicable.
5. Los operadores de telecomunicaciones, en caso de inviabilidad técnica para el cumplimiento de los apartados anteriores, tendrán la potestad tanto para poder ejecutar los despliegues por las fachadas de las edificaciones siguiendo los existentes, como, en los mismos supuestos, también la ejecución de los mismos de forma aérea, con las excepciones de los casos concretos y justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública.
6. Las medidas de carácter retroactivo, como el caso de los soterramientos de los despliegues existentes, debe ser acordada con el operador de telecomunicaciones propietario de la infraestructura.
7. Los armarios y casetas de instalaciones que deban situarse sobre rasante se integrarán en la escena urbana, evitándose en lo posible su localización aislada y mimetizándose convenientemente. En todo caso, se mantendrán en adecuado estado de conservación y en ningún caso afectarán a elementos protegidos o a su percepción.
8. Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares se situarán en lugares no visibles desde el espacio público, en puntos que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto, adoptarán formas y colores que los mimeticen en el entorno o serán dotadas de dispositivos que permitan su mimetización.
9. El alumbrado del espacio público se realizará sin afección a las fachadas de los edificios y mediante elementos e iluminación apropiados al ambiente urbano que se pretende recuperar. En todo caso, la instalación de alumbrado será coherente con los valores patrimoniales del núcleo, pondrá en valor los recursos paisajísticos y ambientales y proporcionará una iluminación adecuada bajo criterios de eficiencia energética, sostenibilidad y reducción de la contaminación lumínica.

CAPITULO II. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO EDIFICADO

Artículo 57. Conservación de elementos visibles.

1. Los propietarios de las edificaciones y de los terrenos han de conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Se prohíbe dejar fachadas o medianeras vistas inacabadas, así como solares sin vallar de manera adecuada.
3. El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación, reforma o adecentamiento, incluso no planificadas, en los siguientes casos:
 - a. Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación, por haberse modificado el uso de un predio colindante a espacio libre o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto. Los paramentos visibles desde la vía pública deberán tratarse como fachadas y, en caso de que resulte posible, se podrá exigir la apertura de vanos o balcones, así como su adecentamiento o decoración.
 - b. Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios que se encuentren en estado de abandono, presenten una conservación deficiente, afecten a la vía pública o sean visibles desde la misma, para los que se exigirá su adecentamiento, limpieza o plantación, según sea el caso.

Artículo 58. Tratamiento de los solares.

1. Todos los solares serán vallados por la alineación oficial. Los existentes, serán cercados en un plazo no superior a los dos meses desde la aprobación definitiva de estas normas, y todos los que se formen a causa de derribos o de urbanización de nuevas calles, en un plazo no superior a dos meses desde el momento de formarse.
2. Las vallas o muros de los solares se adaptarán a la altura de la planta baja de los edificios colindantes y, en todo caso, dispondrán de una altura mínima de 3 metros. No se permitirá el paso libre ni la visibilidad directa hacia el solar y guardarán las condiciones de seguridad y acabado necesarias para su función. Tampoco se permitirá que queden vistas ningún tipo de instalaciones, sea o no con motivo del derribo, debiendo canalizarse subterráneamente en condiciones de seguridad y ornato adecuadas.

Artículo 59. Tratamiento del patrimonio construido.

1. La colocación de toldos, marquesinas, aleros o cualquier otro elemento que sobresalga del plano de fachada se ajustará estrictamente a las condiciones estéticas requeridas para los edificios y serán objeto de previa autorización municipal.
2. Se prohíben expresamente las instalaciones de climatización en fachada, las alarmas visibles o cualesquiera otros elementos impropios prominentes o sobrepuestos a la envolvente arquitectónica.
3. Las nuevas edificaciones, y las que sean objeto de reforma o rehabilitación, respetarán el aspecto, cromatismo y materiales característicos del entorno en todas las partes visibles desde el espacio público.
4. Queda prohibida la colocación de rótulos y carteles publicitarios, conducciones aparentes y elementos impropios en las fachadas y cubiertas de los edificios protegidos, así como todos aquellos elementos que menoscaben o impidan su adecuada apreciación o contemplación. En los edificios no catalogados se podrán disponer siempre que se cumplan las condiciones establecidas para ello en el Capítulo siguiente.



CAPÍTULO III: CONTROL DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR

Artículo 60. Disposiciones generales

En general, no se permitirá la fijación de carteles, la colocación de soportes ni, en general, manifestación de actividad publicitaria en todo el ámbito de suelo urbano del presente Plan. Expresamente, queda prohibido:

- a. La fijación directa de carteles sobre edificios, muros, tapias y vallas, estén o no catalogados.
- b. La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados y en isletas de tránsito.
- c. La fijación o la pintura exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuera circunstancialmente.

Artículo 61. Publicidad en el espacio público

1. A excepción de la Avda. de Tres Forques, queda prohibida la publicidad exterior en el espacio público incluido en el ámbito del Plan, en cualquiera de sus formatos y soportes, salvo en los siguientes supuestos:
 - a. La publicidad que se derive de la celebración de actividades cívicas, culturales, ferias o eventos festivos, siempre que se dé de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado, durante el tiempo que dure el acontecimiento.
 - b. La publicidad que se inserte en mobiliario urbano de titularidad o concesión pública, siempre no se afecten las visuales hacia los bienes catalogados, así como la fijación de elementos publicitarios con fines electorales o para realización de actividades municipales.
2. Los elementos de información o señalética relacionados con el tráfico o el transporte público se diseñarán y ubicarán de manera que se integren adecuadamente en el entorno cuya imagen urbana que se pretende poner en valor.

Artículo 62. Publicidad en el patrimonio edificado

1. No se admitirán anuncios publicitarios de ninguna clase, ni la colocación de placas de identificación personal o comercial sobre las edificaciones incluidas en el ámbito del NHT, fuera de lo establecido en los apartados siguientes.
2. No se considerará publicidad los indicadores y la rotulación de establecimientos identificativos de las marcas corporativas y de la actividad que en ellos se desarrolle. No obstante, a fin de garantizar su integración armónica en el paisaje, su colocación se sujeta a las siguientes condiciones:
 - a. Que no excedan el plano de fachada
 - b. Que se ubiquen en los huecos de la planta baja y se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos, dejando libres las jambas y los dinteles correspondientes.
 - c. Que no oculten ningún elemento ornamental o característico de la composición de la fachada.

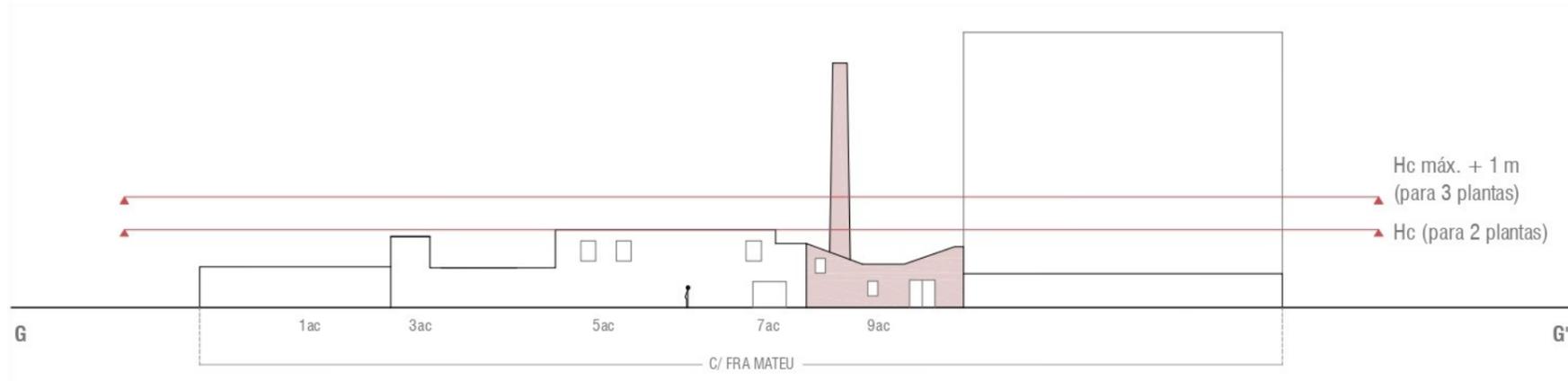
- d. Que se adecúen a las condiciones ambientales del entorno, sin modificar sus condiciones de percepción.
3. Tampoco se considerará publicidad los carteles propios de identificación de las obras en ejecución, que deberán en todo caso ajustarse a las condiciones establecidas por el Ayuntamiento al efecto.
 4. En los edificios catalogados podrá permitirse la colocación de placas conmemorativas que honren el edificio o lo describan, así como rótulos que tengan por objeto difundir el carácter histórico artístico del edificio o las actividades culturales o de restauración que en el mismo se realicen.

En los inmuebles declarados Bienes de relevancia Local se estará a lo dispuesto en la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural valenciano.

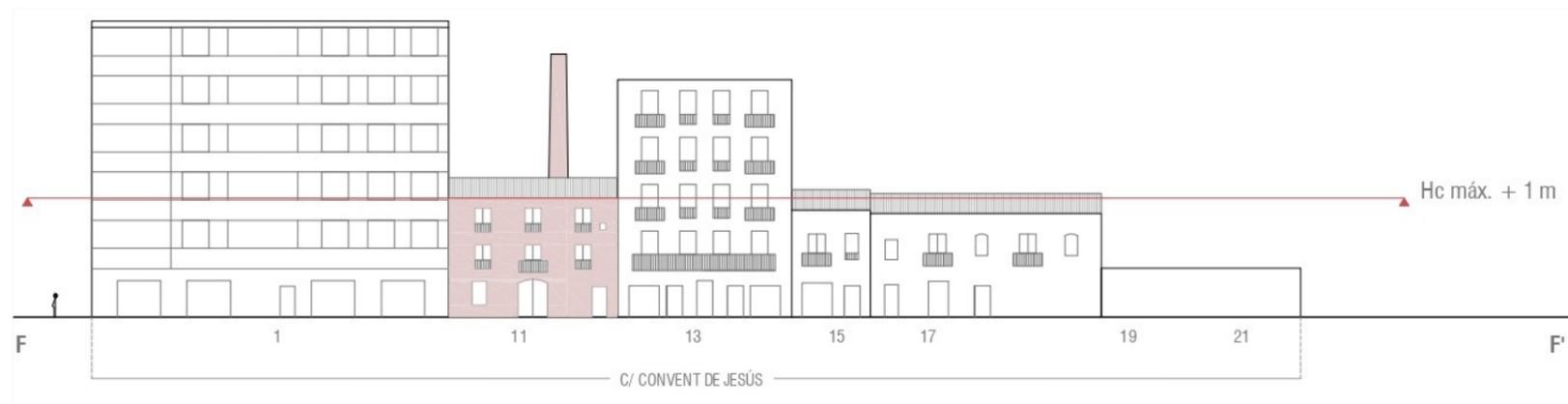


ANEXO I. ORDENANZAS GRÁFICAS

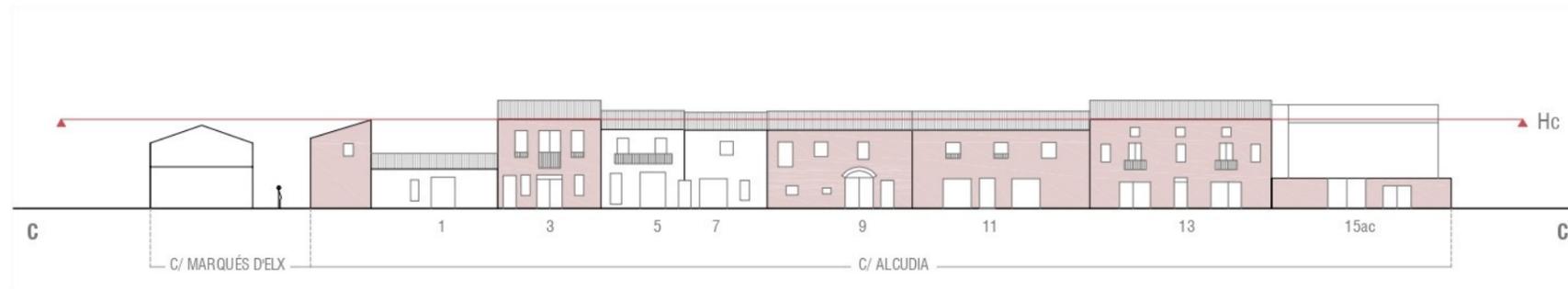




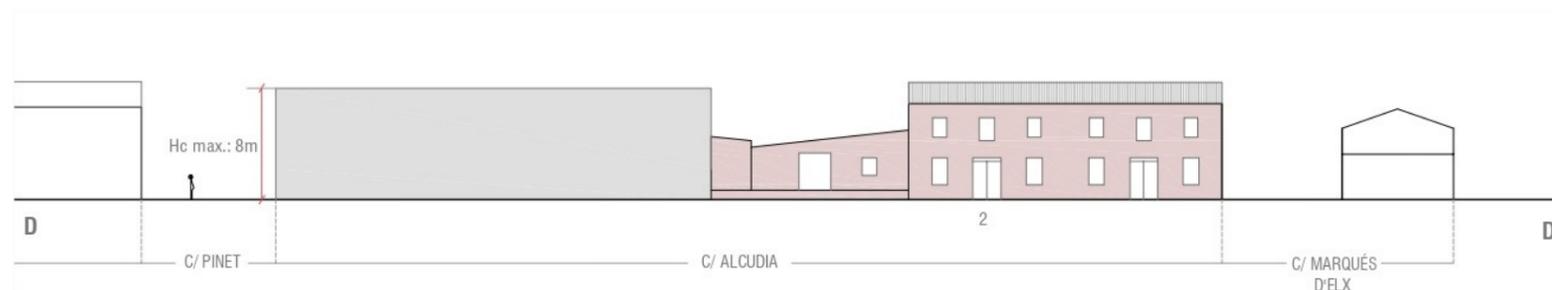
c/ Fray Mateu
alzado oeste



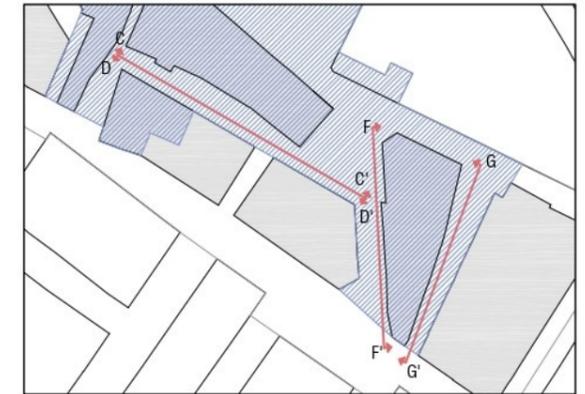
c/ Convento de Jesús
alzado este



c/ Alcudia
alzado norte



c/ Alcudia,
alzado sur

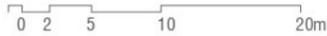


Plano Guía

 Inmueble protegido

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE PATRAIX (PEP-NHT PATRAIX)

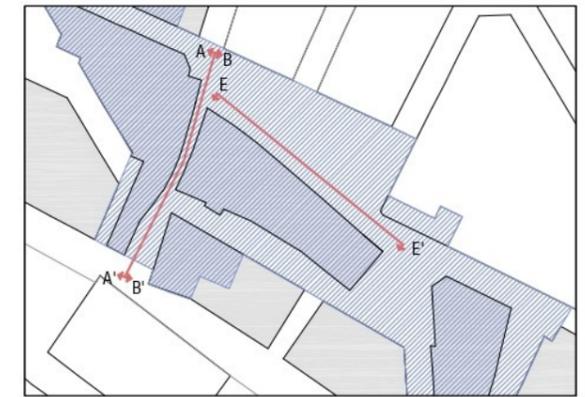
ORDENANZA GRÁFICA I
REGULACIÓN ALTURA DE CORNISA (Hc)

E. 1:500 

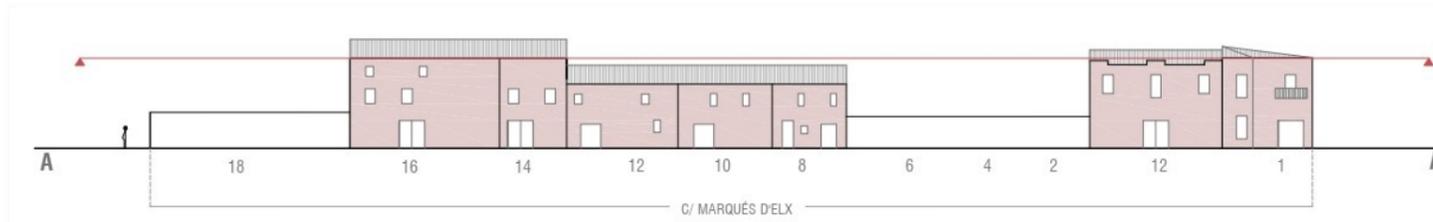


E. 1:500

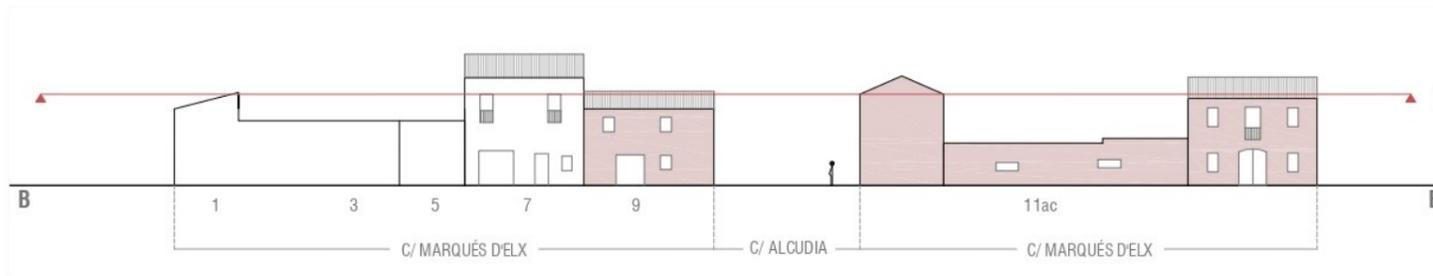
OG-1 Ordenación



Plano Guía



c/ Marqués de Elche,
alzado oeste



c/ Marqués de Elche,
alzado este



Plaza de Patraix
alzado sur

Inmueble protegido

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE PATRAIX (PEP-NHT PATRAIX)

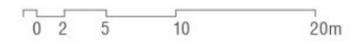
ORDENANZA GRÁFICA II
REGULACIÓN ALTURA DE CORNISA (Hc)



E. 1 : 500

OG-2 Ordenación

E. 1 : 500



ANEXO II. FICHAS DE LAS TIPOLOGÍAS DE REFERENCIA



TIPO I. CASA TARDOMEDIEVAL



DESCRIPCIÓN Y ENCUADRE HISTÓRICO

Se trata del tipo de casa más antigua del Núcleo Histórico de Patraix, que según opinión de autores especializados, pudo construirse en torno al siglo XV. Presenta algunas características similares a la de las alquerías de la huerta, como su morfología o las técnicas constructivas basadas en la utilización de muro de tapial, vigería de madera y cañizo. Del mismo modo, se trata de construcciones vinculadas a las actividades agrícolas de la huerta, por lo que integran dependencias destinadas a la residencia y otras, para almacén agrícola, secadero o guarda de aperos.

Las existentes en Patraix son de menor tamaño y escala que las que existen diseminadas en la huerta de Valencia, sus aspectos distintivos derivan fundamentalmente de su adaptación a una parcelación menor y de su disposición entre medianeras.

Encontramos este tipo de casas tardomedieval en las calles Marqués de Elche y L'Álcudia, aunque se diferencian principalmente en la forma y dimensiones de la parcela en la que se asientan.

ELEMENTOS O COMPONENTES DEFINITORIOS DEL TIPO

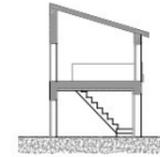
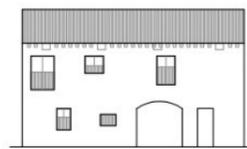
PARCELA Y OCUPACION POR LA EDIFICACION

La morfología de la parcela responde, en general, a dos formatos. Las parcelas de las casas de la calle L'Álcudia tienen forma cuadrangular, superficie media 180 m², frente entre 10 y 14 m, y profundidad entorno a los 14 m. Las de Marqués de Elche ocupan parcelas rectangulares, de superficie media 220 m², frente entre 5 y 10 m y profundidad entorno a los 20 m.

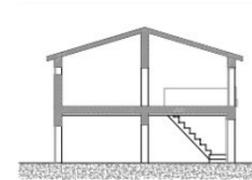
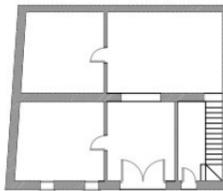
La ocupación de la parcela por la edificación, responde en las casas más antiguas, a la disposición de un cuerpo edificatorio principal de una crujía paralela a fachada y dos plantas. En la planta baja convivía el uso agrícola con el residencial, mientras que la planta primera poseía una altura libre más reducida y se destinaba al almacenaje de la cosecha y como secadero. En algunos casos, esta cambra se ha habilitado para el uso de vivienda. Además, en la parcela había unos cuerpos secundarios de una altura, destinados generalmente a usos económicos, y un patio en la parte trasera de la vivienda.

Este tipo, crece por la adición al modelo más sencillo, de una nueva crujía, de acuerdo con los esquemas que se insertan a continuación.

Casa medieval antigua



Ampliación de la casa medieval



COMPONENTES DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

FACHADA

La diversidad de los usos que albergaba este tipo de casa, se traduce en la fachada principal en una composición desordenada de huecos, vanos pequeños dispuestos con cierta espontaneidad, con morfología básicamente cuadrangular para no debilitar los muros de tapia.

Existe un claro predominio del macizo sobre el hueco, no existe ornamentación alguna, ni siquiera se abren balcones, porque eso supondría desestabilizar demasiado los muros de carga. En cambio, encontramos barandillas en algunos vanos, originalmente de madera y que poco a poco fueron sustituyéndose por modelos de forja.

El aspecto de las fachadas más antiguas es austero, de superficies lisas sin decoraciones, con un revestimiento de cal cuyo mantenimiento requería de sucesivos encalados que anualmente le devolvían su color característico. La entrada se resuelve con un arco en fachada para las más antiguas o un dintel de madera en las más tardías; en las ventanas se utiliza arco o dintel de ladrillo.

Las fachadas recayentes a patio, son sencillas, construidas del mismo modo que la principal pero con menos cuidado en su encalado. Poseen pequeñas aberturas que iluminan el interior.

CUBIERTAS

La cubierta es inclinada a una o dos aguas, de pendiente suave, inferior a 30°, construida mediante entramado de vigas y viguetas de madera con cañizo en un origen, posteriormente sustituido por tablero de rasilla, y terminada con teja árabe.

SISTEMA ESTRUCTURAL

El sistema estructural se resolvía con muros de carga de tapial paralelos a fachada, que soportaban una estructura horizontal de entablado de madera, que en siglos posteriores, fue sustituido por vigas de madera y

revoltones de ladrillo. La casa de una sola crujía responde a este sistema elemental en el que se generan plantas diáfanas y los muros soportan la cubierta. En la de dos crujías, el sistema se asemeja al modelo de estructura de la Casa de Poble, con dos muros en fachada y un pilar central de planta baja a cubierta.

OTROS

La escalera se realiza con bóveda de ladrillo, y resulta angosta con escalones de gruesas contrahuellas. No existe zaguán de entrada, el acceso desde la calle da paso al interior de la vivienda directamente.

CUERPOS EDIFICATORIOS SECUNDARIOS

Se trata de volúmenes o cuerpos edificatorios de una altura que albergaban usos agrícolas y que generalmente carecen de valor patrimonial.

MATERIALIDAD

Muros. De tapia calicostrada o con verdugadas de ladrillo, mampostería de ladrillo macizo con gruesos tendeles. Morteros de cal.

Estructura horizontal. Vigas y viguetas de madera con entablado de madera o revoltones cerámicos revestidos de yeso.

Cubierta. Inclinada con acabado en teja árabe.

Revestimientos. Lisos de mortero de cal en toda la fachada.

Ornamentación. Ausencia de decoración, sin molduras o zócalo en planta baja.

Carpintería y oscurecimiento. De madera coloreada o tintada. Contraventana y/o persiana exterior enrollable de madera.

Barandillas y rejería. Algún hueco presenta pequeña barandilla de madera o forja sencilla.

Color. Blanco. Pintura a la cal.



TIPO II. CASA DE POBLE



DESCRIPCIÓN Y ENCUADRE HISTÓRICO

La casa de poble es la tipología predominante en el NHT de Patraix, y responde al tipo de cada a "una mà" o a "dos mans" que en sus orígenes estuvo vinculada tanto al uso residencial como a la actividad agrícola.

La tipología inicial, que constaba de planta baja y cambra para guardar las cosechas, empezó a evolucionar a finales del siglo XVIII, destinando esta última también a residencia, mientras que los usos relacionados con la actividad agrícola se desplazaron a otras dependencias en el patio.

La utilización de la cambra para usos residenciales dio lugar ya en el siglo XX a una modificación del tipo, que incorpora en fachada una nueva entrada independiente con una "escaleta" para el acceso a la planta superior.

En las agrupaciones de tipo urbano se obtendrá una nueva unidad por adición esquemática de los tipos anteriores, con unidad constructiva y compositiva, formada por dos viviendas a "una mà" o dos viviendas a "dos mans", optimizando la "escaleta", que será compartida y quedará ubicada entre ambas, desde la que se accederá a dos viviendas en planta primera. Se trata de un tipo claramente urbano.

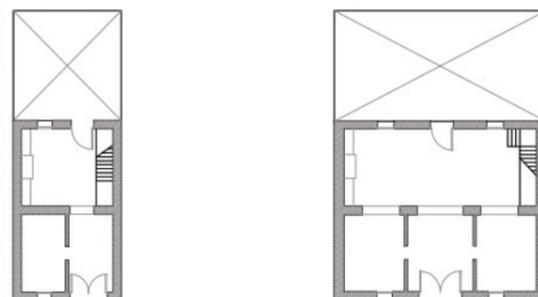
ELEMENTOS O COMPONENTES DEFINITORIOS DEL TIPO

PARCELA Y OCUPACION POR LA EDIFICACION

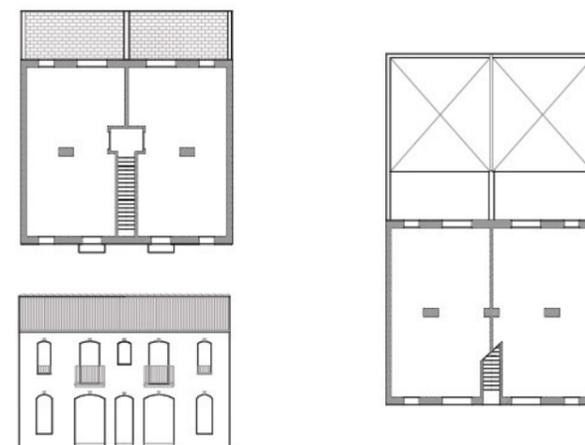
La forma y tamaño de la parcela depende de la evolución del tipo de que provenga, con frente de fachada generalmente de 6 m. para las casas a "una mà", 12 m. para el caso de vivienda a "dos mans" y de mayor longitud en los casos en los que se ha producido agrupación de la parcelación inicial.

La ocupación de la parcela por la edificación responde a un cuerpo principal de dos plantas recayente a espacio público y edificaciones secundarias ubicadas en el antiguo patio, vinculado a los orígenes agrícolas del núcleo. El cuerpo principal cuenta con dos crujías paralelas que se apoyan en muros de carga en fachada y pilares en la línea interior..

Casa de Poble a una i dues mans



Casa de Poble que integra dos Cases a una mà i escaleta central



COMPONENTES DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

FACHADA

Son fachadas sencillas, con huecos verticales, cuya composición depende de si se trata de vivienda a "una mà", a "dos mans" o combinaciones de ellas. Responden a huecos verticales, ordenados a partir de un eje de simetría central o bien, del eje que comunica la puerta de entrada con el patio. La utilización de la cambra como vivienda incorporó en fachada una nueva entrada independiente con una "escaleta" para el acceso a la planta superior. Su inclusión se efectúa sin alterar el eje central original, lateralizando esta entrada "secundaria", y minimizándola.

En las agrupaciones de dos viviendas, la "escaleta" se traduce en fachada en posición central, aunque compositivamente se intenta minimizar, preponderando el acceso a las viviendas de la planta baja.

En las casas más antiguas, el acceso principal se resuelve mediante un arco con dintel de madera, o dintel recto, y los balcones se realizan con entramado metálico, pavimento cerámico y barandilla de forja. En las más tardías, el voladizo constituye una prolongación del forjado y la barandilla pasa a ser de fundición.

CUBIERTAS

La cubierta se seguirá resolviendo a dos aguas, con pendiente suave, menor al 30%. Se operaron en ella transformaciones pero solo a nivel de aspecto exterior, pasando a ser ocultada por un remate ornamentado en los supuestos más elaborados

SISTEMA ESTRUCTURAL

Se resuelve con muros en fachada, de tapia, mampostería o ladrillo macizo y pilares ladrillo macizo. Los forjados se construyen con vigas y viguetas de madera y revoltones cerámicos.

OTROS

En la casa a "una mà" en la primera crujía se sitúa el dormitorio principal, la segunda queda en ocasiones como espacio único, donde se ubica el comedor y la cocina. En la casa a "dos mans" encontramos dos dormitorios en la primera crujía, o bien dormitorio y la sala de estar, la segunda crujía puede albergar otro dormitorio y la cocina, así como la escalera de subida a la "andana".

CUERPOS EDIFICATORIOS SECUNDARIOS

Se trata de volúmenes o cuerpos edificados de una altura que albergaban usos agrícolas y que generalmente carecen de valor patrimonial.

MATERIALIDAD

Muros. De mampostería, de ladrillo macizo o de tapia

Estructura horizontal. Vigas y viguetas de madera con revoltones cerámicos revestidos de yeso.

Cubierta. Inclineda con acabado en teja árabe.

Revestimientos. Lisos de mortero de cal o revoco coloreado. En algunos casos se incluyen detalles cerámicos.

Ornamentación. Elementos ornamentales clásicos (recercos, molduras, impostas), modernistas (formas orgánicas y vegetales, azulejos cerámicos a modo de cenefa) o racionalistas (molduras y elementos geométricos), o ausencia de decoración.

Carpintería y oscurecimiento. De madera vista coloreada o tintada. Contra-ventana y persiana enrollable exterior.

Barandillas y rejería. De forja o fundición, color negro, sencillas u ornamentadas con formas vegetales.

Color. Toda la fachada de un color, o destacando los elementos decorativos del fondo de la fachada. Colores suaves que se integran en la tonalidad cromática del conjunto



TIPO III. CASA DE VEÏNS



DESCRIPCIÓN Y ENCUADRE HISTÓRICO

Se trata de tipologías derivadas de la planificación de ensanche de Mora en 1907, que surgen de la necesidad de alojar a mayor número de población en la ciudad y que aparece en Patraix en proceso de reedificación que se produce a principios del siglo XX.

Su implantación se realiza de dos formas. Por un lado, la nueva parcelación generada por las alineaciones de ensanche permite construir edificaciones de mayores dimensiones, con otra organización espacial, dando lugar a este nuevo tipo arquitectónico. Por otro lado, a partir de la modificación de las casas de *poble* mediante su sobreelevación, en uno o dos niveles, pasando de residencial unifamiliar a plurifamiliar. Estas casas presentan una particularidad, ya que aunque son edificios en altura, conservan la posición de la escaleta, la configuración de huecos tradicionales, y la parcelación estrecha y profunda del tipo original.

Las diferencias de estas casas respecto de las de los ensanches decimonónicos, destinados a la burguesía, radican básicamente en que se trata normalmente de edificios humildes, que no buscan la representatividad. No existe distinción de la planta baja respecto del resto de plantas, se produce una repetición formal de los pisos y la puerta de entrada es sencilla y de escasa envergadura

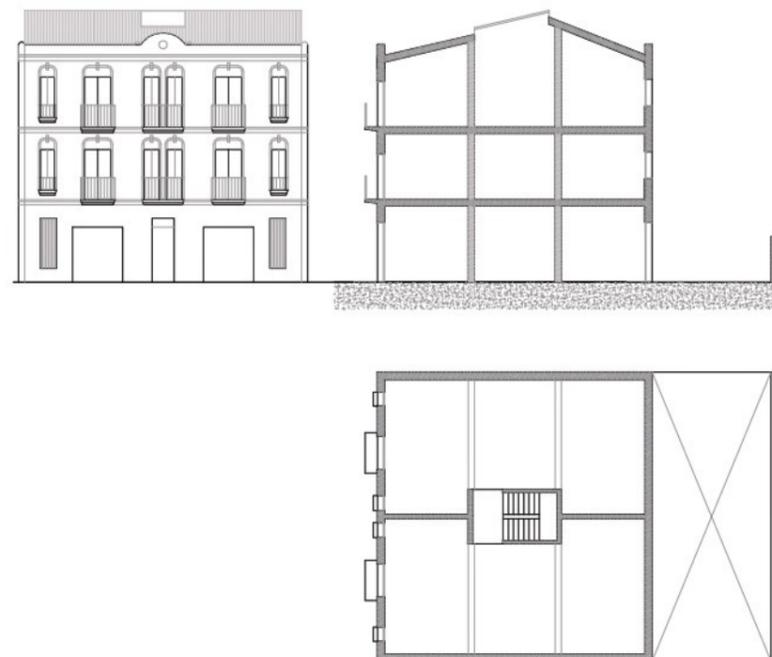
ELEMENTOS O COMPONENTES DEFINITORIOS DEL TIPO

PARCELA Y OCUPACION POR LA EDIFICACION

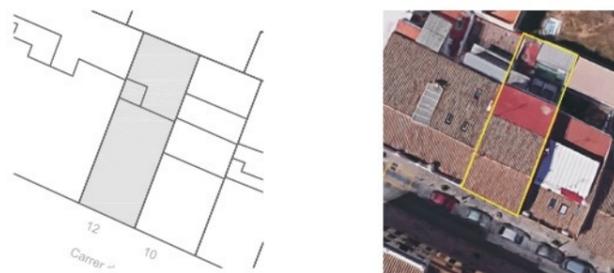
La forma y tamaño de la parcela se corresponde con la parcelación de la casa de *poble* que se reedifica o crece por adición de plantas. Las parcelas procedentes de casas a "una mà" tienen un frente a espacio público generalmente de 6 o 7 m y profundidad entorno a los 20 m. Las edificadas a partir de la parcela de casa a "dues mans" o agregaciones de dos tipos iguales, presentan un frente que oscila entre 12 y 14 m y una profundidad media entre 20 y 25 m.

La ocupación de la parcela por la edificación responde a la disposición de un cuerpo edificatorio principal de dos crujías paralelas a fachada de diferente tamaño, siendo la mayor la que alberga el cuerpo de escaleras. En algunos casos la parte de parcela restante está construida en una altura, o presenta unos cuerpos posteriores de una altura y un patio en la parte trasera de la vivienda

Casa de veïns derivada de la parcelación de dos Cases de Poble a dues mans



Parcelación derivada de la Casa de Poble a una mà



Parcelación derivada de la Casa de Poble a dues mans



COMPONENTES DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

FACHADA

Compositivamente sigue dominando la verticalidad de la casa familiar, los huecos son sensiblemente verticales y las escaleras poseen sus propios vanos que evidencian en fachada su posición. Se generalizan los balcones y la fachada se dota de detalles ornamentales.

El lenguaje arquitectónico que presentan las fachadas es variado y corresponde a estilos distintos, como lenguajes tipo artesanal, modernismo popular, resultado de la adaptación de este lenguaje a los gustos y capacidad adquisitiva de las clases populares, eclecticismo y lenguajes más austeros.

Las fachadas traseras recayentes al patio posterior, son generalmente fachadas sin voluntad compositiva, en las que se han ido adosando cuerpos por necesidades funcionales.

CUBIERTA

La tipología de cubierta más común es la cubierta inclinada de teja árabe. No obstante, también existen otras variantes con azoteas o terrados. La escalera suele disponer de claraboya de iluminación y ventilación.

SISTEMA ESTRUCTURAL

Se realiza mediante forjados de vigas y viguetas de madera con revoltones apoyados en los muros de fachada y pilares ejecutados con ladrillo macizo.

OTROS

El núcleo de comunicación vertical, suele situarse en la segunda crujía y centrado. No obstante podemos encontrar otras variantes con la escalera en la primera crujía, o situado en un lado. Estas escaleras suelen ser de bóveda tabicada de tres tramos de reducidas dimensiones. El zaguán es sencillo y en algunos casos, posee pequeños motivos ornamentales.

CUERPOS EDIFICATORIOS SECUNDARIOS

En algunos casos, la planta baja del edificio ocupa la totalidad de la parcela. En otros, se trata de volúmenes o cuerpos edificatorios de una altura para usos auxiliares.

MATERIALIDAD

Estructura portante. Muros de mampostería de ladrillo macizo, pilares y machones de ladrillo macizo. Vigas y viguetas de madera con revoltones cerámicos.

Cubierta. Inclinada con acabado en teja árabe y cubierta plana con acabado de baldosa cerámica.

Revestimientos. Lisos de mortero de cal o revoco coloreado. En algunos casos se incluyen detalles cerámicos.

Ornamentación. Elementos ornamentales clásicos, modernistas o racionalistas o bien sin decoración alguna. Pueden presentar zócalo de unos 70cm del mismo material que el acabado de fachada.

Carpintería y oscurecimiento. De madera vista coloreada o tintada. Contraventana y persiana enrollable exterior.

Barandillas y rejería. De forja o fundición, color negro, sencillas u ornamentadas con formas vegetales.

Color. Toda la fachada de un color, o destacando los elementos decorativos del fondo de la fachada. Colores suaves que se integran en la tonalidad cromática del conjunto.



ANEXO III. ACTUACIÓN DE REGENERACIÓN URBANA



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN del NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE PATRAIX.
FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN. UE-1

DATOS PLANEAMIENTO

Planeamiento	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL NHT "PATRAIX"
Emplazamiento	Beata Inés, 8 / Venerable Agnesio, 1
Superficie UE-1	2.045,89 m ² s

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE PATRAIX (PEPRI)

ÁMBITO UE-1.



DATOS UE-1

Superficie UE	2.045,89 m ² s
Clasifi. del Suelo	Suelo Urbano
Calif. del Suelo	Ens-Patraix (ENS-Patraix), Red Viaria Local (SCVP) y Espacio Libre de Red Secundaria (SEL)
Uso Dominante	Residencial
Suelo Privado	614,92 m ² s
Suelo Público	1.430,97 m ² s
Nº máximo de plantas	3/4
Edificabilidad	1.980,82 m ² t
Coef. Edificabilidad Bruta	0,9682 m ² t/m ² s
Superficie Area de Reparto	1.102,84 m ² s
Aprovechamiento tipo	1,796 m ² t/m ² s
Aprovechamiento subjetivo	1,706 m ² t/m ² s

