

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y
Territorio

2023/13310 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix en València. Expediente: 2532975.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en fecha 12 de julio de 2023, adoptó el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

València, a 6 de septiembre de 2023. —El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, PA, Sonia Gómez-Pardo Gavaldón.





Direcció General d'Urbanisme, Paisatge i
Avaluació Ambiental
Servei Territorial d'Urbanisme de València

Edifici PROP I, C/ Gregorio Gea, 27 · 46009 València
963 426 637
urbanisme-valencia@gva.es · www.gva.es

**ANY
SOROLLA**

VALÈNCIA. PEP NHT PATRAIX

Expte. 2532975 SG

En relación con el Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix que fue remitido por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES

UNO. El Ayuntamiento de València, por acuerdo de la Junta Local de 23 de octubre de 2015, encargó al Servicio de Planeamiento la adaptación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Protegido de Patraix del año 1993, de acuerdo con las determinaciones de la ficha incluida en el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos, que califica como Bien de Relevancia Local el Núcleo Histórico Tradicional de Patraix en el año 2015.

La Junta de Gobierno Local, en sesión de 3 de junio de 2016, acordó iniciar la tramitación correspondiente a la Evaluación Ambiental Territorial y Estratégica Simplificada. Tras dicho trámite, en fecha 26 de noviembre de 2016, la Junta de Gobierno Local, en su calidad de órgano ambiental, emitió informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, publicándose en el DOGV de 24 de enero de 2017.

La Junta de Gobierno Local, en sesiones de 23 de noviembre de 2018 y 11 de enero de 2019 (DOCV núm. 8473, de 28 de enero de 2019), acordó la suspensión de la tramitación y obtención de licencias en el ámbito del Plan Especial de Protección en elaboración, a fin de facilitar el estudio de la revisión de la ordenación urbanística.

La Junta de Gobierno Local, en sesión de 12 de abril de 2019, acordó someter a información pública, publicándose en el DOGV núm. 8540 de 3 de mayo de 2019, y en el periódico "Las Provincias", de 3 de mayo de 2019. El Pleno Municipal, en sesión celebrada el 27 de enero de 2022, acordó aprobar provisionalmente el expediente, remitiéndolo para su aprobación definitiva el 3 de marzo de 2022.

En fecha 25 de marzo de 2022, la Junta de Gobierno Local declaró la caducidad del informe ambiental y territorial estratégico. Con posterioridad, en sesión de 27 de mayo de 2022, adoptó el acuerdo de aprobación de la Resolución favorable de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, que fue publicada en el DOGV n.º 9357 de 8 de junio de 2022.

Con posterioridad, el Ayuntamiento, el 3 de octubre de 2022 presenta documentación subsanatoria en materia de telecomunicaciones, aprobada por Resolución de la Concejala delegada de Planificación y Gestión Urbana de 30 de septiembre de 2022.

El Ayuntamiento, en fecha 21 de marzo de 2023, aporta documentación subsanatoria aprobada por Resolución GL-1970 dictada por la Teniente Alcalde de Planificación y Gestión Urbana, de fecha 20/03/2023. En fecha 4 de abril de 2023, presenta corrección de errores detectados en la Ficha C 08.01.36 BC-PGP, C/ MARQUÉS DE ELCHE 10, Ficha C 08.01.37 BC-PGP, C/ MARQUÉS DE ELCHE 12, Ficha C 08.01.38 BC-PGP, C/ MARQUÉS DE ELCHE 14 y 16, a los efectos de proceder a la aprobación definitiva del Plan Especial del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix, aprobada por Resolución GL-2314 dictada por la Teniente Alcalde de Planificación y Gestión Urbana, de fecha 31/03/2023.

Finalmente, en fecha 19 de abril de 2023, el Ayuntamiento de València aporta Anexo IV Estudio de reservas educativas, Memoria Justificativa y Documentación informativa,





Direcció General d'Urbanisme, Paisatge i
Avaluació Ambiental
Servei Territorial d'Urbanisme de València

Edifici PROP I, C/ Gregorio Gea, 27 · 46009 València
963 426 637
urbanisme-valencia@gva.es · www.gva.es

**ANY
SOROLLA**

VALÈNCIA. PEP NHT PATRAIX

Expte. 2532975 SG

aprobada por Resolución GL-2702 dictada por la Teniente Alcalde de Planificación y Gestión Urbana, de fecha 18/04/2023.

DOS. Los documentos que integran el Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix son los siguientes:

LIBRO I: Documentos sin eficacia normativa.

0. Documentación Informativa gráfica y escrita
- I. Memoria Descriptiva y Justificativa. Anexos I-IV
- II. Memoria Justificativa del Catálogo. Anexos I y II.
- III. Estudio de Integración Paisajística. Anexos I-V. Planos del EIP.
- IV. Estudio de viabilidad económica
- V. Memoria de sostenibilidad económica
- VI. Estudio de reservas dotacionales educativas (presentado 19/04/2023)
- VII. Informe de impacto de género

LIBRO II: Documentos con eficacia normativa.

- I. Normas urbanísticas y de Protección Anexos I-III,
- II. Fichas estructurales y pormenorizadas del Catálogo
- III. Planos de Ordenación.

TRES. El objeto del Plan Especial de Protección es revisar el planeamiento vigente al objeto de recuperar la trama histórica, preservar y mejorar el conjunto en sus aspectos más característicos y apreciados por la población y poner en valor el entorno urbano y los elementos arquitectónicos de valor cultural. Se pretende sustituir la zona de ordenación por una más adecuada al núcleo histórico tradicional de Patraix (en adelante NHT), así como la revisión de la catalogación de inmuebles que el planeamiento anterior realizó en dicho ámbito. Tiene un doble propósito desde el punto de vista patrimonial, establecer las normas de protección y puesta en valor del Bien de Relevancia Local del NHT de Patraix, incorporado como tal en el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia del año 2015 y desde el punto de vista urbanístico, concretar las determinaciones relativas al régimen y gestión urbanística, así como a la mejora del paisaje.

A este respecto, la alternativa elegida en relación con el ámbito del Plan incorpora criterios paisajísticos que mejorarán la integración del NHT en su entorno que contribuirá a su puesta en valor.

Su ámbito queda definido en la documentación gráfica del Plan, por las calles Tres Forques, Pascual Capuz, Salabert, Nicolás Factor, Cuenca, Manuel Gago, Turís, la plaza de Patraix, la parcela correspondiente a la Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús y su entorno de protección.





Direcció General d'Urbanisme, Paisatge i
Avaluació Ambiental
Servei Territorial d'Urbanisme de València

Edifici PROP I, C/ Gregorio Gea, 27 · 46009 València
963 426 637
urbanisme-valencia@gva.es · www.gva.es

**ANY
SOROLLA**

VALÈNCIA. PEP NHT PATRAIX

Expte. 2532975 SG

La inclusión de las calles Turís, Chiurat y Saurí, Salabert, Beato Nicolás y parte de la calle Cuenca, responde a la conveniencia de incluir en el ámbito aquellos espacios y elementos del paisaje urbano que afectan de forma fundamental a la visualización del NHT y a su entendimiento como unidad paisajística con personalidad propia, o que constituyen puntos clave para su percepción desde el exterior. De este modo, la ordenación de estos espacios públicos podrá contribuir a mejorar la percepción e integración del NHT en su entorno de ciudad.

De manera complementaria, el Plan realiza una propuesta de área de vigilancia arqueológica que, a pesar de que su ámbito excede del ámbito del Plan, se justifica en la existencia de vestigios arqueológicos, tanto dentro del NHT, como en su entorno próximo, lo que recomienda que la delimitación de esta nueva zona de vigilancia arqueológica se realice en el seno del Plan Especial que pretende preservar y poner en valor el NHT de Patraix.

Aunque ambientalmente se entienda como una unidad dentro de un entorno urbano, el NHT presenta dos áreas morfológicas diferenciadas. Por una parte, se identifica una zona cuya morfología responde a la del antiguo poblado agrícola, que fue absorbido por la ciudad como consecuencia de las necesidades de expansión de ésta, 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 y algunas “casa tardomedieval”. Se trata de manzanas densas e irregulares, cuyo trazado se fue apoyando en caminos históricos o acequias, donde la ocupación de la parcela y la existencia de patio de mayor o menor amplitud depende de las necesidades del propietario, que albergaban tanto usos residenciales, como actividades vinculadas a la explotación de la huerta circundante.

Por otra, podemos reconocer zonas de manzanas definidas mayoritariamente por los primeros planes de ensanche del núcleo central de la ciudad de València, cuya forma, más o menos regular, se adapta a las alineaciones de las manzanas del núcleo primitivo y en las que existen edificaciones cuya tipología deriva de las existentes en ese núcleo, principalmente “casa de poble” y “casa de veïns”, de mayor altura.

En la planificación de principios del siglo XX, las infraestructuras y preexistencias edificadas llevaron a planificar el ensanche de la ciudad superponiendo dos cuadrículas distintas sobre un mismo espacio: la primera, tomando como directriz el antiguo camino del cementerio y, la segunda, tomando como referencia la ronda de tránsitos, actual avenida de Pérez Galdós. Como consecuencia de ello, las nuevas manzanas adoptaron de partida, formas irregulares.

Actualmente, con el fin de mantener la estructura urbana del NHT, se pretende revertir las determinaciones del Plan Especial de 1993 (PEPRI 93) retornando las alineaciones del parcelario existente en aquellos puntos donde todavía sea posible.

El Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de València, cataloga el núcleo primitivo de Patraix como Bien de Relevancia Local con la categoría de Núcleo Histórico Tradicional. Con esta calificación, le otorga la máxima protección patrimonial posible en el ámbito municipal. Este núcleo conserva piezas de patrimonio arquitectónico de relevante valor, como son las casas populares (“casa tardomedieval”) asentadas sobre la trama medieval de las calles L'Alcudia y Marques de Elche y se propone su ampliación.

En el ámbito del NHT, el Catálogo Estructural califica además como BRLs, la Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús, con la categoría de Monumento de Interés Local; una antigua chimenea industrial de ladrillo de la calle Fray Mateu como BRL con la categoría





Direcció General d'Urbanisme, Paisatge i
Avaluació Ambiental
Servei Territorial d'Urbanisme de València

Edifici PROP I, C/ Gregorio Gea, 27 · 46009 València
963 426 637
urbanisme-valencia@gva.es · www.gva.es

ANY
SOROLLA

VALÈNCIA. PEP NHT PATRAIX

Expte. 2532975 SG

de Espacio Etnológico de Interés Local y la Acequia de Favara como BRL que, el PEP incorpora. Además, se incluyen 51 elementos protegidos con 4 niveles de protección.



Imagen 1. Ámbito de estudio

El Plan define dos zonas de ordenación estructural, la Zona Urbanizada Núcleo Histórico (ZUR-NH), que se corresponde con el ámbito estricto del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix y la Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE), que se corresponde con el resto de la superficie de suelo incluido en el ámbito del Plan. Identifica tres subzonas de ordenación pormenorizada, en las que se concretan las alineaciones, usos y condiciones de la edificación y de la parcelación: Núcleo Primitivo (NP), Ensanche de Patraix (ENS- PATRAIX) y Ensanche (ENS-1).

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.

Dentro de estas zonas, se establecen diferentes calificaciones de suelo o subzonas de ordenación pormenorizada cuyas ordenanzas de edificación, junto con las condiciones establecidas para los edificios catalogados en su correspondiente ficha, son las que determinan el uso y aprovechamiento de las parcelas.



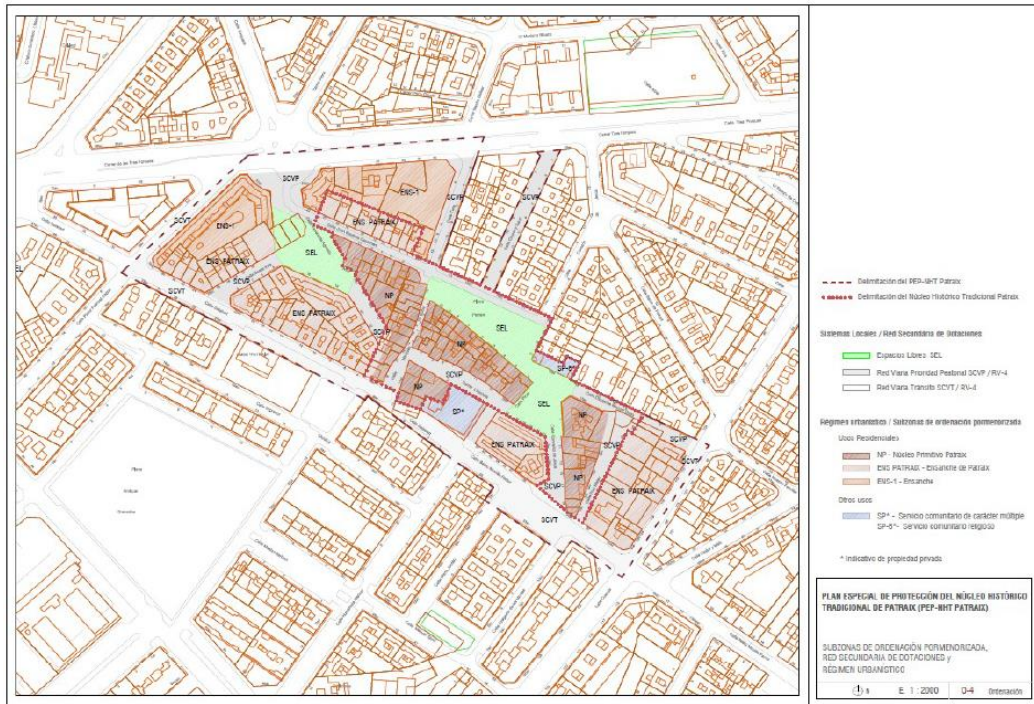


Imagen 2. Plano 04. Subzonas de ordenación pormenorizada, red secundaria de dotaciones y régimen urbanístico.

El Plan identifica como Red primaria de dotaciones el tramo de la Avenida Tres Forques incluido en el ámbito, con calificación de Red Primaria Viana (PCV) y uso global comunicaciones (Dcm).

Se identifican los ámbitos de gestión a desarrollar mediante actuaciones integradas en aquellas actuaciones de regeneración urbana que necesiten una urbanización conjunta, así como la obtención de suelos dotacionales públicos aún sin obtener. Se elimina la unidad de ejecución 2 y se redelimita la unidad de ejecución 7 del PEPRI93.

Se elimina la dotación prevista en la calle Marqués de Elche por el PEPRI93, proponiendo su recalificación a uso residencial, evitando su obtención por expropiación, lo cual suponía una importante carga económica para la Corporación, justificando la viabilidad económica de la actuación. Con tal fin, existe un convenio urbanístico para la reordenación de la manzana delimitada por las calles L'Alcudia, Salabert, Marqués de Elche y Pinet e inmediata apertura al uso público de la calle Salabert que supone un incremento de la población potencial.

El Plan identifica una actuación de regeneración urbana y delimita su actuación integrada, que incluye terrenos edificables recayentes a las Calles Beata Inés y Venerable Agnesio, con objeto de garantizar la ejecución del Espacio Libre previsto en la confluencia de las calles Beata Inés, Venerable Agnesio y Juan Bautista Corachán.





Direcció General d'Urbanisme, Paisatge i Avaluació Ambiental
Servei Territorial d'Urbanisme de València

Edifici PROP I, C/ Gregorio Gea, 27 · 46009 València
963 426 637
urbanisme-valencia@gva.es · www.gva.es

ANY SCOROLLA

VALÈNCIA. PEP NHT PATRAIX

Expte. 2532975 SG

Además, será necesaria la utilización de actuaciones aisladas para dos ámbitos, básicamente, la apertura de la Calle Fray Mateu y la apertura de la Calle que conectará Venerable Agnesio con Salabert.

El Plan especial contempla, en resumen, los siguientes parámetros urbanísticos:

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE PATRAIX		
Parámetros urbanísticos		
	Superficie m ²	Edificabilidad m ²
SUPERFICIE DEL ÁMBITO DEL PLAN	41.981,78	
Calificación del suelo de dominio público	30.103,24	
Red Primaria-vial (PCV)		
Red secundaria-vial-prioridad peatonal (SCVP/RV-4)	13.429,14	
Red secundaria-vial-tránsito (SCVT/RV-4)	9.868,98	
Espacios libres (SVA/EL)	6.805,12	
Calificación del suelo de dominio privado	31.878,52	
Subzona de ordenación Núcleo Primitivo (NP)	9.448,56	
Subzona de ordenación Ensanche Patraix (ENS-PATRAIX)	14.069,71	
Subzona de ordenación Ensanche (ENS-1)	6.772,28	
Equipamiento dotacional múltiple de titularidad privada (SQM/SP)	1.031,72	
Equipamiento religioso de titularidad privada (SQS-R*/SP-R*)	356,25	
INTENSIDAD EDIFICATORIA		
Edificabilidad total		42.103,69
I _E (m ² /m ²)		1,00
ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL		0,22 m²sd/m²

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" según se grafía en su documentación gráfica.

Por otra parte, el Estudio de viabilidad económica y la Memoria de sostenibilidad económica justifican la viabilidad y sostenibilidad económica del Plan, con el desarrollo de unidad de ejecución prevista y sin acometer la expropiación del dotacional contemplado en el anterior planeamiento.

CUATRO. Durante la tramitación del expediente se han emitido diversos informes sectoriales, entre los cuales se destacan:

- 23/11/2021: informe favorable condicionado de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, en el que se indica *"a los efectos previstos en el artículo 47.3 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix con sujeción a las condiciones reseñadas en el presente informe patrimonial, cuyo cumplimiento habrá de justificarse con carácter legalmente preceptivo y vinculante ante este centro directivo con anterioridad a la aprobación del documento urbanístico, de conformidad con lo establecido en este precepto"*

Con posterioridad, en fecha 7/12/2022, se emite informe favorable condicionado con sujeción a las condiciones y modificaciones de índole arqueológica señaladas en los





Direcció General d'Urbanisme, Paisatge i
Avaluació Ambiental
Servei Territorial d'Urbanisme de València

Edifici PROP I, C/ Gregorio Gea, 27 · 46009 València
963 426 637
urbanisme-valencia@gva.es · www.gva.es

**ANY
SOROLLA**

VALÈNCIA. PEP NHT PATRAIX

Expte. 2532975 SG

informes técnicos y que se dan por reproducidas, cuyo cumplimiento habrá de acreditarse ante la Dirección General de Cultura y Patrimonio.

- 29/07/2022: informe favorable condicionado de la Dirección General de Salud Pública y Adiciones.
- 28/10/2022: informe favorable de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual.
- 11/11/2022: informe favorable condicionado de la Dirección General de Aviación Civil en lo que se refiere a servidumbres aeronáuticas, en el que se indica que:

“La totalidad del ámbito del Plan Especial de Protección se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Valencia. En el plano que se adjunta como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos 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 de viario o vía férrea.

El “Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix” deberá incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación, entre otras.

Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el “Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix”, en el término municipal de València (Valencia), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas”.

- 29/11/2022: Informe favorable de la Subdirección General de Movilidad.
- 30/11/2022: informe favorable del Servicio Territorial de Medio Ambiente en materia de contaminación acústica.

CINCO. La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 21 de diciembre de 2022, por unanimidad, **ACORDÓ:** **“SUSPENDER la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix de València, hasta que se incorporen las observaciones efectuadas en los Fundamentos Jurídicos Quinto y Sexto en un Texto Refundido diligenciado por el Ayuntamiento.”**

Fundamentos Jurídicos Quinto y Sexto que, seguidamente, se transcriben:

Quinto. (...) Los criterios y reglas para la inclusión de la perspectiva de género en el planeamiento urbanístico han seguido el “Set para introducir la perspectiva de género en el proceso urbano” (2017), por lo que deberían completarse en aplicación de los artículos 1,





Direcció General d'Urbanisme, Paisatge i
Avaluació Ambiental
Servei Territorial d'Urbanisme de València

Edifici PROP I, C/ Gregorio Gea, 27 · 46009 València
963 426 637
urbanisme-valencia@gva.es · www.gva.es

**ANY
SOROLLA**

VALÈNCIA. PEP NHT PATRAIX

Expte. 2532975 SG

7, 13, Anexos IV y XII de la LOTUP, introducidos todos ellos por la Ley 1/2019. Además, se podrán seguir las recomendaciones de la "Guía para incorporar la perspectiva de género en actuaciones urbanas Comunidad Valenciana". En particular, la delimitación de la red de espacios comunes, el análisis y propuestas de los equipamientos y centros destinados a la atención de las personas que necesiten espacios especializados (tales como escuelas infantiles, de asistencia y recreo para personas mayores, diversidad funcional o espacios de inclusión social,...), así como la habitabilidad del espacio público con carácter normativo.

Respecto de la previsión de dotación para usos múltiples de titularidad privada (art. 15 NN. UU. UU. y planos de ordenación), desde la modificación de la LOTUP operada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LOTUP, el suelo de titularidad privada destinado al uso dotacional tiene el carácter de uso terciario, de acuerdo con el art 37 de la LOTUP. Y también se eliminó la consideración de las dotaciones privadas que figuraba en el apartado 1.2.2 del Anexo IV del texto inicial de la LOTUP: "Las reservas dotacionales privadas se señalarán con un asterisco (*) situado a continuación de la sigla". Estas determinaciones están en vigor desde el 7 de febrero de 2019, antes de que se sometiera a información pública la tramitación del Plan Especial de Protección. Esta cuestión se ha incorporado, en los mismos términos, en el art. 37 y en el apartado 1.2.2 del Anexo IV del TRLOTUP, que es la normativa aplicable al presente expediente. Por lo tanto, la denominación dotacional múltiple de titularidad privada debe entenderse sustituida por la de Terciario especial. Puesto que esta cuestión terminológica no tiene otros efectos en el contenido del PEP, deberá remitirse en un texto refundido en el que se recoja la calificación correcta según la normativa urbanística vigente. Lo mismo sucede para el Dotacional asistencial religioso (SQS-R), de titularidad privada.

Se recomienda incorporar un estudio cromático e incluir una ordenanza cromática para la regulación del color en las fachadas en función del tipo arquitectónico, tal y como se ha hecho recientemente en otros Planes Especiales, como en el PEP de Ciutat Vella (art. 8.9) así como fomentar en el interior de los patios de manzana la vegetación, como en el PEP-Ensanche 2. Además, sería conveniente grafiar en los planos de ordenación las edificaciones que se quedan fuera de ordenación.

Respecto de los informes sectoriales, deberá subsanarse el informe favorable condicionado de la Dirección General de Aviación Civil, de fecha 1/11/2022, y el informe favorable condicionado de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, de fecha 7/12/2022. En relación con el informe favorable condicionado de la Dirección General de Salud Pública y Adiciones, de fecha 29/07/2022, se indica por el Ayuntamiento que la normativa sectorial recogida en el citado informe será de obligado cumplimiento en las fases de ejecución posteriores a la aprobación del planeamiento. Por lo que se deberá presentar un Texto Refundido diligenciado con la última documentación subsanatoria aportada en materia de telecomunicaciones, así como el resto de condicionantes que se deriven de los informes sectoriales emitidos y los que están pendientes de su emisión (Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje Servicio de Educación) donde se incorporen los planos de información al instrumento de planeamiento, de conformidad con el art. 43 a-1º de la LOTUP.

Consta la emisión de informe favorable condicionado de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, de fecha 7/12/2022, a los efectos patrimoniales previstos en los artículos 34.2, 35.3, 39.3 y 47.3 de la LPCV y en cumplimiento a los condicionantes efectuados en el Informe ambiental y territorial estratégico.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 57.1.d del la LOTUP, la modificación que conlleva diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes requiere informe previo favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana. El dictamen del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunitat Valenciana es preceptivo, según lo dispuesto en el





Direcció General d'Urbanisme, Paisatge i
Avaluació Ambiental
Servei Territorial d'Urbanisme de València

Edifici PROP I, C/ Gregorio Gea, 27 · 46009 València
963 426 637
urbanisme-valencia@gva.es · www.gva.es

ANY
SOROLLA

VALÈNCIA. PEP NHT PATRAIX

Expte. 2532975 SG

artículo 10.8 e) de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Creación del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana.

SEXTO. *El representante del Ayuntamiento de València, que asiste a la Comisión Territorial de Urbanismo en cumplimiento de lo establecido en el art. 20 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat (en adelante, ROTUG), manifiesta respecto a la exigencia de estándares urbanísticos que se tenga en consideración que más del 90 % de las parcelas privadas ya están consolidadas por la edificación, de modo que solo hay unos pocos solares pendientes de edificación. Esta elevada consolidación incide tanto en la gestión de nuevas dotaciones públicas como en la exigencia de reservas de viviendas de protección pública.*

Analizada la cuestión planteada, se considera que sí que ha quedado justificado el incremento del estándar dotacional global, tal como exige el apartado III.8.2 del Anexo IV de la LOTUP, que es el que resulta aplicable por remisión del último inciso del apartado III.4.7 del mismo anexo. Y respecto a la exigencia de zonas verdes, se deberá justificar el cumplimiento del apartado III.8.3 del mismo anexo, que exige suplementar la dotación de parque público de red primaria en proporción al incremento de la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente. Por lo que respecta a la reserva de viviendas de protección pública, y dado que el número de nuevas viviendas es reducido, se deberá concretar este aspecto y justificar si se cumplen los requisitos legales para la exención de esta reserva que establece el art. 33.3 de la LOTUP o, en otro caso, establecer la reserva de viviendas de protección pública que corresponde al incremento de edificabilidad residencial según el apartado 1.c) del citado artículo.

Por lo tanto, en términos generales, las determinaciones contenidas en el Plan Especial están justificadas por la Corporación y responden al interés público local, si bien se considera que se deberán completar en los términos expuestos con anterioridad, desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística de la Generalitat Valenciana."

SEIS. A la vista de la documentación subsanatoria aportada por el Ayuntamiento, se han solicitado y emitido los siguientes informes sectoriales:

- 28/12/2022: informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.
- 03/04/2023: informe favorable del Servicio Territorial de Vivienda en el que se indica: *"Dado que en PEP propuesto se dan los supuestos indicados en el apartado 3 del artículo 33 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, puesto que se trata de una actuación de menos de doscientas viviendas, no procede la previsión de vivienda protegida, lo que se informa a los efectos oportunos."*
- 05/04/2023: informe favorable condicionado del Servicio de Infraestructuras Educativas a que se cumpla la siguiente precisión: *"El "ESTUDIO DE RESERVAS DOTACIONALES EDUCATIVAS" del presente instrumento de planeamiento deberá modificarse e incorporar lo indicado en este informe, debiendo de ser concordante con los datos del resto de documento del instrumento de planeamiento";* indicando que *"No obstante, el ayuntamiento deberá reservar las parcelas necesarias educativas en la próxima revisión del planeamiento de los ámbitos del Distrito 8 Patraix a nivel de infantil y primaria y Área 2 y3 a nivel de secundaria"*.
- 18/04/2023: informe favorable condicionado de la directora general de Cultura y Patrimonio, a los efectos patrimoniales contemplados en el art. 11 LPCV, donde se indica que *"desde el punto de vista arqueológico conforme a lo establecido por los técnicos competentes y que se expresa en el antecedente de hecho sexto. Se recomienda,*





Direcció General d'Urbanisme, Paisatge i
Avaluació Ambiental
Servei Territorial d'Urbanisme de València

Edifici PROP I, C/ Gregorio Gea, 27 · 46009 València
963 426 637
urbanisme-valencia@gva.es · www.gva.es

**ANY
SOROLLA**

VALÈNCIA. PEP NHT PATRAIX

Expte. 2532975 SG

asimismo, atender las salvedades y condicionantes expresados por los técnicos informantes consistentes en generar y adjuntar al Catálogo de Bienes y Espacios

Protegidos de Patraix una ficha individualizada para el trazado que discurre por el barrio de la Acequia de Favara, a fin de tener mayor grado de detalle y en su caso de protección”.

SIETE. La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 3 de mayo de 2023 por unanimidad, **ACORDÓ:**

ELEVAR A LA CONSELLERA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS Y MOVILIDAD el Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix de València, con objeto de solicitar el preceptivo dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, de conformidad con el art. 57.1.d de la LOTUP, con carácter previo a la aprobación definitiva del expediente.

OCHO. El Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en sesión de 21 de junio de 2023, emitió dictamen favorable al Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix, al ser acorde con la legalidad urbanística en lo que a zonas verdes se refiere.

NUEVE. València cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente mediante resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de diciembre de 1988, ratificado por acuerdo del pleno del Consell el 30 de diciembre del mismo año, y publicado en el DOGV de 16 de enero de 1989. Además, cuenta con Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Protegido de Patraix, aprobado el 15 de octubre de 1993, publicado en BOP 15-11-93 y DOGV 11-11-93 (en adelante PEPRI93) y con Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia, aprobado por Resolución de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de 20 de febrero de 2015.

DIEZ. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 5 de julio de 2023, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El presente expediente debe resolverse de conformidad con la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP) y su modificación por la Ley 9/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de la modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, ya que se inició la información pública del mismo el 12 de abril de 2019, con posterioridad a la entrada en vigor de dicha ley y de su modificación que, entraron en vigor en fechas 29 de agosto de 2014 y 8 de febrero de 2019 respectivamente. Ello en cumplimiento de la disposición transitoria segunda, apartado 1, del vigente texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante TRLOTUP).

Publicación acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 12 de julio de 2023

Página 10 de 14





Direcció General d'Urbanisme, Paisatge i
Avaluació Ambiental
Servei Territorial d'Urbanisme de València

Edifici PROP I, C/ Gregorio Gea, 27 · 46009 València
963 426 637
urbanisme-valencia@gva.es · www.gva.es

**ANY
SOROLLA**

VALÈNCIA. PEP NHT PATRAIX

Expte. 2532975 SG

El artículo 43 de la LOTUP prevé la formulación de planes especiales que complementan a los demás planes. Desde el punto de vista patrimonial, la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano (en adelante, LPCV), prevé, en su artículo 34.2, que la declaración de un inmueble como bien de interés cultural determinará para el ayuntamiento correspondiente la obligación de aprobar provisionalmente un Plan Especial de Protección del bien u otro instrumento urbanístico, de análogo contenido, que atienda a las previsiones contenidas en el artículo 39, y remitirlo al órgano urbanístico competente para su aprobación definitiva.

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con el artículo 63.2.b, en relación con el artículo 57, de la LOTUP, y la documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 42, 43 y 39 de la TRLOTUP.

TERCERO. El informe ambiental y territorial estratégico se emitió favorablemente por la Junta de Gobierno Local, en sesión de 26 de noviembre de 2016, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, publicándose el mismo en el DOGV n.º 7964 de 24 de enero de 2017. Al haber perdido la vigencia el informe ambiental y territorial estratégico por haber transcurrido el plazo de cuatro años desde la publicación del mismo sin haberse aprobado, conforme establece el artículo 51.7 de la derogada Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana -en adelante, LOTUP- (actualmente artículo 53.7 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación de Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell), la Junta de Gobierno Local, en sesión de 27 de mayo de 2022, emitió nuevo informe ambiental y territorial estratégico favorable, publicándose el mismo en el DOGV n.º 9357 de 8 de junio de 2022 así como en la web del Ayuntamiento www.valencia.es.

En materia de patrimonio cultural, la Dirección General de Cultura y Patrimonio ha emitido informes favorables condicionados de fechas 29 de noviembre de 2017 y 7 de diciembre de 2022, conforme a los artículos 34.2 y 47.3 de la LPCV, entendiéndose que en el acuerdo de aprobación definitiva la conselleria con competencias en materia de cultura emitirá un informe definitivo favorable a la actuación, informe que se ha emitido en fecha 18 de abril de 2023.

CUARTO. Respecto del cumplimiento de los estándares de zonas verdes, el PEPRI93 calificó como espacios libres públicos un total de 5.962,11 m² distribuidos en cinco zonas. El nuevo Plan amplía la superficie de espacios libres de la red secundaria al calificar un total de 6.605,12 m² de superficie para este uso público, recalifica dos de las previstas por el PEPRI93, atendiendo a motivaciones fundamentalmente de carácter patrimonial.

QUINTO. Como valoración global, el Plan Especial de Protección del NHT de Patraix, integra las determinaciones de la legislación vigente en materia de patrimonio cultural, urbanismo, medio ambiente y paisaje, adaptándolo al actual marco normativo. Se resuelve la convivencia del objetivo patrimonial de protección que tiene el plan, con la preservación de su estructura urbana y el papel que juegan los bienes a proteger en la construcción de la ciudad y su percepción como paisaje urbano.

Respecto a la evaluación previa de efectos significativos en el medio ambiente, la Junta de Gobierno Local, en sesión de 27 de mayo de 2022, emitió nuevo informe ambiental





Direcció General d'Urbanisme, Paisatge i
Avaluació Ambiental
Servei Territorial d'Urbanisme de València

Edifici PROP I, C/ Gregorio Gea, 27 · 46009 València
963 426 637
urbanisme-valencia@gva.es · www.gva.es

ANY
SOROLLA

VALÈNCIA. PEP NHT PATRAIX

Expte. 2532975 SG

y territorial estratégico favorable, contemplado en el artículo 53.2.b del TRLOTUP, resolviéndose la tramitación de la modificación según establece el artículo 61 del TRLOTUP, en relación con la tramitación de planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

El Plan justifica su viabilidad y sostenibilidad económica a partir de la gestión urbanística y las actuaciones que se proponen.

En la nueva documentación presentada por el Ayuntamiento, los criterios y reglas para la inclusión de la perspectiva de género en el planeamiento urbanístico se han completado con un Informe de Impacto de género en aplicación de los artículos 1, 7, 13, Anexos IV y XII de la LOTUP, introducidos todos ellos por la Ley 1/2019, estableciendo unas recomendaciones, entre otras, la mejora de la habitabilidad del espacio público con carácter normativo (art. 55.8 tratamiento del espacio público).

El estándar dotacional global (EDG) se incrementa de 0,11 a 0,22 m²sd/m²t, según se justifica en el documento, de conformidad con la legislación vigente. Para el cálculo se consideran las superficies calificadas como espacios libres públicos, y el 50% de la superficie del viario de prioridad peatonal, tal como posibilita el punto 4.7 del apartado III del Anexo IV de la LOTUP.

El representante del Ayuntamiento de València, que asiste a la Comisión Territorial de Urbanismo en cumplimiento de lo establecido en el art. 20 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat (en adelante, ROTUG), manifiesta respecto a la exigencia de estándares urbanísticos que se tenga en consideración que más del 90 % de las parcelas privadas ya están consolidadas por la edificación, de modo que solo hay unos pocos solares pendientes de edificación. Esta elevada consolidación incide tanto en la gestión de nuevas dotaciones públicas como en la exigencia de reservas de viviendas de protección pública. En la nueva documentación aportada se justifica, en el Anexo II de la Memoria Descriptiva y Justificativa del Plan Especial, que el Plan no incrementa la población (de 1.615 habitantes se pasa a 1.555 habitantes), por lo que se hace innecesaria la justificación del estándar de Parque Público, todo ello en cumplimiento del apartado III.4.7 del Anexo IV de la LOTUP, que exige suplementar la dotación de parque público de red primaria en proporción al incremento de la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente.

Por lo que respecta a la reserva de viviendas de protección pública, y dado que el número de nuevas viviendas es reducido, se ha concretado este aspecto y justificado en el Anexo II de la Memoria Descriptiva y Justificativa, indicando que se define una única unidad de ejecución para aproximadamente 20 viviendas, por lo que cumple los requisitos legales para la exención de esta reserva que establece el art. 33.3 de la LOTUP. Habiéndose obtenido informe favorable del Servicio Territorial de Vivienda, en fecha 03/04/2023.

Respecto de la previsión de dotación para usos múltiples de titularidad privada (normas urbanísticas y planos de ordenación), se ha modificado la normativa y planos de ordenación, refiriéndose a ellos como servicios a la comunidad de carácter privado (art. 18), a fin de mantener la codificación establecida en el planeamiento municipal vigente y garantizar la correlación de esta calificación con las ordenanzas de aplicación.

Respecto de la recomendación de incorporar un estudio cromático e incluir una ordenanza cromática para la regulación del color en las fachadas en función del tipo arquitectónico, tal y como se ha hecho recientemente en otros Planes Especiales, como en el PEP de Ciutat Vella (art. 8.9) así como fomentar en el interior de los patios de manzana la vegetación, como en el PEP-Ensanche 2, se ha incorporado en la normativa (art. 25,





**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria de Medi Ambient,
Aigua, Infraestructures i Territori

Direcció General d'Urbanisme, Paisatge i
Avaluació Ambiental
Servei Territorial d'Urbanisme de València

Edifici PROP I, C/ Gregorio Gea, 27 · 46009 València
963 426 637
urbanisme-valencia@gva.es · www.gva.es

**ANY
SOROLLA**

VALÈNCIA. PEP NHT PATRAIX

Expte. 2532975 SG

31 y 49) la necesidad de respetar los tonos cromáticos utilizados históricamente en las edificaciones con tipología tradicional, con referencia al estudio cromático del Plan Especial de Ciutat Vella. En relación con la recomendación de fomentar la vegetación en los patios interiores, se justifica someramente por el Ayuntamiento que el Plan General (del año 1989) ya establece las condiciones de ajardinamiento mínimas que deben cumplirse en los espacios libres de parcela, por lo que no ha lugar reproducirlas en este Plan Especial. No obstante, siendo que resultan poco convincentes los resultados a los que ha llevado esta norma en entornos consolidados, como es el caso que nos ocupa, se recomienda que en la ejecución del Plan Especial se tenga en cuenta la recomendación de la regla denominada "3-30-300" recogida en la "Guía de Urbanización Sostenible en el marco del cambio climático", de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.

Se grañan en los planos de ordenación las edificaciones que se quedan fuera de ordenación.

Respecto de los informes sectoriales, se han incorporado las recomendaciones del informe favorable condicionado de la Dirección General de Aviación Civil, de fecha 1/11/2022 en el artículo 10 y en los planos de ordenación, así como las del informe favorable condicionado de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, de fecha 18/04/2023, estando pendiente de elaborar la ficha individualizada para el trazado que discurre por el barrio de la Acequia de Favara, según lo indicado en el citado informe.

En relación con el informe favorable condicionado de la Dirección General de Salud Pública y Adiciones, de fecha 29/07/2022, se indica por el Ayuntamiento que la normativa sectorial recogida en el citado informe será de obligado cumplimiento en las fases de ejecución posteriores a la aprobación del planeamiento.

En la documentación presentada el 19 de abril de 2023, se han incorporado los planos de información al instrumento de planeamiento, de conformidad con el art. 43 a-1º de la LOTUP, así como el Anexo IV Estudio de Reservas Dotacionales Educativas, según lo indicado en el informe del Servicio de Infraestructuras Educativas, de fecha 05/04/2023.

Consta la emisión de informe favorable condicionado de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, de fecha 7/12/2022 y 18/04/2023 a los efectos patrimoniales previstos en los artículos 34.2, 35.3, 39.3 y 47.3 de la LPCV y en cumplimiento a los condicionantes efectuados en el Informe ambiental y territorial estratégico.

La documentación última presentada incorpora, en síntesis, los condicionantes del Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 21 de diciembre de 2022.

Por lo tanto, en términos generales, las determinaciones contenidas en el Plan Especial están justificadas por la Corporación y responden al interés público local, si bien se considera que se deberán completar en los términos expuestos con anterioridad, desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística de la Generalitat Valenciana, de conformidad con lo indicado en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 21 de diciembre de 2022.

El Ayuntamiento en fecha 25 de abril de 2023, aporta informes técnico y jurídicos donde justifica la no necesidad de aceptar la recomendación efectuada por la Directora General de Cultura y Patrimonio, en el informe emitido de 18 de abril de 2023, en relación con la ficha individualizada del Catálogo de Protecciones para el trazado que discurre por el barrio de la Acequia de Favara. Se asumen las justificaciones aportadas por el Ayuntamiento en esta cuestión, no resultando necesario aportar nuevas fichas al Catálogo.

Publicación acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 12 de julio de 2023

Página 13 de 14





Direcció General d'Urbanisme, Paisatge i
Avaluació Ambiental
Servei Territorial d'Urbanisme de València

Edifici PROP I, C/ Gregorio Gea, 27 · 46009 València
963 426 637
urbanisme-valencia@gva.es · www.gva.es

ANY
SOROLLA

VALÈNCIA. PEP NHT PATRAIX

Expte. 2532975 SG

Por último, conforme a lo dispuesto en el artículo 57.1.d de la LOTUP, el Plan Especial, al llevar diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes, requiere informe previo favorable del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunitat Valenciana. Consta en el expediente el dictamen favorable del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunitat Valenciana de sesión de 21 de junio de 2023, según lo dispuesto en el artículo 10.8 e) de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Creación del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana.

SEXTO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de las modificaciones de planes que afectan a la ordenación estructural, en aplicación del art. 44.2.c) de la LOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 12 de julio de 2023, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix de València.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno."

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

- El órgano ambiental municipal, emitió informe ambiental y territorial estratégico el 26 de noviembre de 2016, que se publicó en el DOGV núm. 7964, de 24 de enero de 2017.

- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de "Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP"

https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio

- El Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix de València ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46250-4200.



ÍNDICE NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN	
TÍTULO 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 sustitutiva	
TÍTULO SEGUNDO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN FORMENORIZADA	10
Art. 10. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada	
CAPÍTULO I: Ordenación estructural	10
Art. 11. Delimitación y caracterización de la infraestructura verde	
Art. 12. Zonas Primarias de Ordenación	
Art. 13. Red primaria de dotaciones	
CAPÍTULO II: Ordenación pormenorizada	11
Art. 14. La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana de carácter pormenorizada	
Art. 15. Red secundaria de dotaciones	
Art. 16. Delimitación de las subzonas de ordenación pormenorizada.	
Art. 17. Actuaciones integradas y actuaciones aisladas	
Art. 18. Áreas de reparto	
TÍTULO TERCERO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS SUBZONAS DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA	11
CAPÍTULO I: Núcleo Primitivo (NP)	11
Art. 19. Intervenciones admisibles	
Art. 20. Usos	
Art. 21. Condiciones de la parcela.	
Art. 22. Condiciones de volumen y forma de la edificación	
Art. 23. Composición y tratamiento de fachadas	
Art. 24. Dotación de aparcamientos	
CAPÍTULO II: Subzona Ensanche de Patraix (ENS-PATRAIX)	13
Art. 25. Intervenciones admisibles	
Art. 26. Usos	
Art. 27. Condiciones de la parcela.	
Art. 28. Condiciones de volumen y forma de la edificación	
Art. 29. Composición y tratamiento de fachadas	
Art. 30. Dotación de aparcamientos	
CAPÍTULO III: Subzona de Ensanche (ENS-1)	14
Art. 31. Régimen de usos.	
Art. 32. Condiciones particulares de la parcelación y edificación	
TÍTULO CUARTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED SECUNDARIA DE DOTACIONES	15
Art. 33. Red secundaria viaria (SCV / RV-4)	
Art. 34. Espacios libres (SEL)	
Art. 35. Dotacional múltiple (SQ7/ SP*)	
Art. 36. Dotacional asistencial religioso (SQ-6* / SP-6*)	
TÍTULO QUINTO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE VALOR CULTURAL	15
Art. 37. Objeto del catálogo	
Art. 38. Documentación	
Art. 39. Composición del Catálogo	
Art. 40. Alcance de la protección	
Art. 41. Aprovechamiento de la parcela vinculada a inmuebles catalogados	
Art. 42. Componentes principales de un edificio catalogado	
Art. 43. Elementos improprios	
Art. 44. Niveles de protección	
Art. 45. Documentación técnica adicional para la realización de obras e intervenciones en el ámbito del Plan Especial	
Art. 46. Valoración de componentes y definición de las actuaciones	
Art. 47. Criterios generales para la actuación en edificios protegidos	
Art. 48. Patrimonio arqueológico	
Art. 49. Obligaciones de los propietarios de bienes inventariados	
Art. 50. Régimen competencial	
Art. 51. Régimen de autorizaciones	
TÍTULO SEXTO. NOMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO	20
CAPÍTULO I. Medidas de protección del espacio público	20
Art. 52. Jerarquía viaria	
Art. 53. Tratamiento del espacio público.	
Art. 54. Instalaciones y servicios urbanos	
CAPÍTULO II. Medidas de protección del medio edificado	21
Art. 55. Conservación de elementos visibles.	
Art. 56. Tratamiento de los solares.	
Art. 57. Tratamiento del patrimonio construido.	
CAPÍTULO III: Control de la publicidad exterior	22
Art. 58. Disposiciones generales	
Art. 59. Publicidad en el espacio público	
Art. 60. 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 Consejería 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 delimitaciones 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:

- La inclusión de las calles Turís, Chiurat y Saurí, Salabert y Beato Nicolás y parte de la calle Cuenca que sirven para poner en valor el BRL.
- 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:

- Documentos relativos a la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica
 - Estudios Previos-Borrador de Plan
 - Documento Inicial Estratégico
 - Plan de Participación Pública
 - Documento de Síntesis de la participación ciudadana
 - Resolución dictada en el procedimiento de Evaluación Ambiental
- Documentos sin eficacia normativa
 - Documentación informativa: Estudios Previos-Borrador de Plan

- 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
 - Memoria del Catálogo
 - Estudio de viabilidad económica
 - Memoria de sostenibilidad económica
3. Documentos con eficacia normativa:
- Normas urbanísticas y de protección
 - Anexo I: Ordenanzas Gráficas
 - Anexo II: Fichas de las Tipologías de referencia
 - Fichas estructurales y pormenorizadas del catálogo
 - Planos de ordenación

Artículo 4. Interpretación del Plan

- La potestad para interpretar los documentos del Plan corresponde al Ayuntamiento de Valencia.
- En caso de producirse discrepancia o contradicción entre sus documentos se analizarán atendiendo a los siguientes criterios:
 - 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.
 - Las determinaciones del Catálogo prevalecen sobre las de los demás documentos
 - En caso de contradicción entre las determinaciones gráficas contenidas en los planos, prevalecerán las previsiones del documento elaborado a mayor escala.
 - Las Ordenanzas gráficas prevalecen en sus determinaciones sobre cualquier otra disposición del Plan.
 - En caso de contradicción entre la documentación escrita o gráfica, prevalecerán los planos cuando sean determinaciones gráficas y las normas cuando sean determinaciones jurídicas.
 - 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

- 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.
- Su ejecución se realizará mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística vigente.





CAPÍTULO II: ORDENACIÓN FORMENORIZADA

Artículo 14. La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana de carácter pormenorizado

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

Artículo 15. Red secundaria de dotaciones

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

- a. Red viaria (SCVT - SCVP / RV-4)
- b. Espacios libres (SEL)
- c. Dotacional múltiple (SQ / SP)
- d. Dotacional asistencial religioso (SQ-6 / SP-6)

2. Las reservas dotacionales de titularidad privada se señalan con un asterisco (*), situado a continuación de la sigla.

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 o 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 PGOU 1988.

Artículo 17. 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 Agneso 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 18. 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 19. 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 20. Usos

1. El uso global o dominante de esta subzona es el residencial unifamiliar (Rur).

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 (Daf) e Infraestructuras (Din).
- e. Aparcamientos:
 - Vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona.





Artículo 7. Inmuebles que no se adaptan 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 asegurarse 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 oculte 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:

- 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.
- Los inmuebles catalogados que se encuentren en situación legal de ruina, en tanto el propietario no inicie las actuaciones tendientes a la rehabilitación de dicho inmueble.
- A 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, aprobando a tal efecto Proyecto Básico de Edificación que permita evaluar la adecuación de la edificación proyectada a los valores del entorno

TÍTULO SEGUNDO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 10. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada

1. El Plan incluye dentro de la ordenación estructural las siguientes determinaciones:

- Delimitación y caracterización de la infraestructura verde a escala municipal
- Delimitación de las zonas de ordenación estructural
- Red primaria de dotaciones
- 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:

- La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana a escala de barrio
- La red secundaria de dotaciones públicas.
- La delimitación de las subzonas de ordenación pormenorizada, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, incluyendo dimensiones, volumen y forma de los edificios.
- La regulación detallada de los usos en cada subzona
- La delimitación de las unidades de ejecución
- La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo
- La fijación de alineaciones y rasantes
- El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación
- 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.
- Catálogo pormenorizado

CAPÍTULO I: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 11. 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 LIC-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 12. Zonas Primarias de Ordenación

1. El Plan delimita dos zonas de ordenación estructural:

- Zona Urbanizada Núcleo Histórico (ZUR-NH). Corresponde al ámbito estríctico del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix (NHT).
- 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 13. 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.





4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad:

- a. Usos Alm.1. e Ind.1.
- Sólo podrán ubicarse en planta baja.
- b. Tco.1, Tho.1, ToF.2, Ire

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. Usos 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 Rem.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

- e. Dotacionales.

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

Artículo 21. 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 44152151JZ/41E.

2. La posibilidad de agregación parcelaria estará limitada a un máximo de dos parcelas y a que la longitud de los linderos 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 pretendan 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 retraquearse de la alineación exterior. En el caso de las parcelas en esquina, además de esta opción, se podrá optar por constituir 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 22. 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 (Hcmax) 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 Corachón 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 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 toldones 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 interior 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 adaptarán 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 resilla o cerámicos

g. Se exime a las edificaciones de esta zona de la exigencia de prever captadores de energía solar, al resultar incompatibles con los valores paisajísticos del NHI.

h. No se prevé en el espacio "bajo cubierta inclinada" en obra nueva, ni la posibilidad de aprovechamiento, 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 interior 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 23. 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 recoyentes 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. Cantones 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 reservarse con losas de piedra natural, hormigón o entramado de pléttinas. No se permite la formación de balcones, comisas 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.
 - b. Las carpinterías de puertas, ventanas, balcones y contraventanas serán de madera vista, en su color natural, lizada o esmalitada 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 persianas 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 24. Dotación de aparcamientos

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

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

Artículo 25. 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 26. 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.1.c) 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. Dotaciones:
 - Dotaciones destinadas a mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Daf) e Infraestructuras (Din).
 - e. Aparcamientos:
 - Vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad:
 - a. Usos Alm. 1. e Incl.1.
Sólo podrán ubicarse en planta baja.
 - b. Tco.1, Tho.1, Toi.2, Tre
Sólo podrán ubicarse en planta baja o edificio exclusivo. Los Tho.1 y Toi. 2 podrán además ubicarse en cualquier planta siempre por debajo de residencial.
 - c. Usos 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 Rcm.
Se admite en edificio de uso exclusivo.
 - e. Dotacionales.
Podrán ubicarse en planta baja, en edificio exclusivo y en cualquier planta siempre por debajo de residencial.

Artículo 27. 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 linderos 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 procurará 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 linderos frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.
 - c. La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus linderos laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
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 incluirse, 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 28. 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 comisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas graficado en la documentación del Plan, con arreglo a la siguiente fórmula:

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

Siendo Hc la altura de comisa 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 fojado 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 comisa.
- 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 comisa 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 resilla o cerámicos.

5. Planta baja.

- a. La altura de la cara inferior del fojado 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 29. Composición y tratamiento de fachadas

1. La composición de la fachada, la disposición y tamaño de los huecos, la previsión de elementos ornamentales, etc. mantendrá 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 homínigón visto.
- b. Impostos, 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 40 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.
- b. Las carpinterías de puertas, ventanas, balcones y contraventanas serán preferentemente de madera vista en su color natural, pintada o esmaltada con la gama cromática existente en el entorno. En el caso de utilizar otros materiales, se limitará el color y tono de las de madera, de modo que queden integradas ambientalmente. Se prohíben las soluciones con persianas 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 los barandillas y cerrajerías, responderá a las soluciones tradicionales del entorno.

Artículo 30. 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 31. 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 32. 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 la que resulte aplicable a la subzona de calificación ENS-1, salvo en lo relativo a la profundidad edificable y a la altura de comisa.

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 comisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas graficado en la documentación del Plan, con arreglo a la siguiente fórmula:

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

Siendo Hc, la altura de comisa 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 33. Red secundaria viaria (SCVT - RVP / RV-4)

1. En lo relativo a las condiciones particulares de uso y aprovechamiento, se estará a lo dispuesto en el capítulo decimoprimero 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:

- Viaro de tránsito (SCVT - RV-4). Aquellos elemento de la red viaria urbana que prestan servicio al tránsito rodado.
- Viaro 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 34. Espacios libres (SEL)

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 estancadas.

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 35. Dotacional múltiple (SQ⁺/SP⁺)

1. Los usos serán preferentemente el deportivo (SP-1), el socio-cultural (SP-2), y el sanitario-asistencial (SP-3), aunque se admiten otros usos de carácter dotacional siempre que no resulten incompatibles con el uso residencial del entorno.

2. Condiciones de aprovechamiento de la parcela:

- Se establece una ocupación máxima de parcela del 100%.
- El número máximo de plantas admisible es una planta.
- La altura de comisa máxima será de 8,20, contados a partir de la rasante de la calle L'Alcudia.
- 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. 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 36. Dotacional asistencial religioso (SQ-6⁺ / 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⁺.

TÍTULO QUINTO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE VALOR CULTURAL

Artículo 37. 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 consideren 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 38. Documentación

El Catálogo está compuesto por los siguientes documentos:

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

Artículo 39. 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 40. 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 afectan hacia su mayor adaptación a las características morfológicas, tipológicas y formales de los tipos edificatorios de referencia a los que se les describe, 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 44152181J2741E, que podrá agregarse con la de referencia catastral 44152171J2741E. 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 44152181J2741E y 44152171J2741E, 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 describan 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 con la menor afectación posible y materiales adecuados-necesarios para la eliminación de barreras arquitectónicas en los edificios catalogados, 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 41. 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 redundara en la mejor adaptación del inmueble a los parámetros morfológicos, tipológicos y formales de la tipología de referencia a la que se describe.
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 42. 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 patios de luces o ventilación.
- b. Edificación
 - b1. Cuerpo edificatorio principal
Se trata del cuerpo edificatorio de mayor importancia, dispuesto en el frente de la parcela que da a 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, las soluciones constructivas y los materiales utilizados.
 - 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 43. 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, constituidos 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, oculten 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. 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 improprios.
- 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 arquitectónico, 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 improprios.

Artículo 45. 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 exige 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.

Se consideran "intervenciones de trascendencia patrimonial":

- Los relativos a obras de nueva planta, de demolición, de ampliación de edificios existentes;
- 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.
- Las actuaciones de urbanización de los espacios públicos que sobrepasen su mera conservación y/o reposición.
- Las instalaciones con impacto en la imagen urbana

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.

3. Atendiendo a las situaciones expuestas en apartado 2 de este artículo se producen las siguientes situaciones:

3.1. 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 supuestos siguientes:

3.1.1. Para todos los casos se deberá aportar:

- "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

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 realizar 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 afectación 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, marquetinas, 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 afecten 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 rufinarios 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 buharillas que no formasen parte de la construcción originaria y que no respondiesen a sus pautas compositivas y procedimientos constructivos, o que se hubieran dispuesto desordenadamente en relación a huecos de fachada.

Artículo 44. 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 distinga 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.





b. "Planos de Intervención" sobre descripción y resultado de la actuación, que contendrán las plantas, 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 local con indicaciones de pavimentación, revestimientos, ventanas, barandillas, escaleros, alféizares, etcétera, a escalas 1:50 a 1:20.

3.1.2. En el caso de obras de nueva planta, ampliación, o que afecten al exterior del edificio además de lo establecido en el apartado 3.1.1. 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, carpinterías, barandillas, escaleros, 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.

3.1.3. En el caso que conlleven la alteración, cambio o sustitución de la estructura portante y sustentante y/o arquitectónica, además de lo establecido en el apartado 3.1.1. 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.

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

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, parte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbusto, setos, etcétera), a escala 1:100 o 1:50

3.1.5. 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.

3.1.6. Urbanización de los espacios públicos que sobrepasen su mera conservación y/o reposición. Se aportará la documentación que determina el PCOU 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.

3.1.7. 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.

3.2.- "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 improprios 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 archivará documentalmente en el Ayuntamiento a los efectos de ofrecer información para futuras intervenciones y actuaciones en el edificio.

3.3.- "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.

3.4.- "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 afectación de la misma al ámbito protegido.¹

Artículo 46. 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.





2. 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.

3. 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:

- 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.
- 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 tejados en relación con la fachada, salvo excepciones debidamente justificadas que deberán ser valoradas por la Comisión Municipal de Patrimonio.
- 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 rielanos 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.

4. 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

5. 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 LBRO II del Plan especial de protección del Núcleo histórico tradicional de Patraix.

6. No se admitirá la ubicación de instalaciones que puedan ser percibidos desde espacios públicos, ni la creación de nuevos cueros edificatorios para resolver el acceso a cubierta, instalación de ascensor o similares, salvo que existieran antes de la intervención.

7. 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 48. Patrimonio arqueológico

1. Forman parte del patrimonio arqueológico valenciano los bienes inmuebles, objetos, vestigios y cualquier otra señal 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-09 Núcleo histórico de Patraix, sobre los terrenos, tanto dentro de su ámbito como exterior a él, en los que se presume la existencia de restos arqueológicos.

3. Asimismo se considera AVA, el subsuelo de los bienes inmuebles de relevancia local de carácter individual

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:

- Mantenimiento: Las actuaciones deben limitarse a la mera conservación de lo existente.
- Restauración: Las actuaciones deben dirigirse a que la totalidad del componente afectado recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.
- 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.
- 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.
- Eliminación, demolición o derribo: La que se pretende 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:

- 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.
- Componentes valorados como irrelevantes
 - Si el bien catalogado se le ha asignado un nivel de protección general integral, en los componentes que se encuentran 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
Las actuaciones permitidas en los elementos impropios se especifican en la Ficha Particularizada y con carácter general se establece que:

- 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 planee una intervención que les afecte.
 - 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.
4. Del mismo modo, en las fichas se asigna la importancia de las actuaciones (importancia alta, media y baja), así como si son urgentes o no.

Artículo 47. Criterios generales para la actuación en edificios protegidos

1. Las intervenciones que afecten a edificios protegidos deberán estar dirigidas al mantenimiento o al acondicionamiento de las características morfológicas, tipológicas y formales de los tipos edificatorios de referencia a los que se les ascribe.





y los ámbitos comprendidos por los espacios públicos colindantes de los monumentos de interés local situados en áreas urbanas.

Artículo 49 Obligaciones de los propietarios de bienes inventariados

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 conservar y a mantener la integridad de su valor cultural.

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.

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.

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.

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 50 Régimen competencial

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 catalogados de relevancia local.

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 análogo naturaleza y los 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 los órdenes de ejecución que dicten sobre dichos bienes.

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 trascendencia patrimonial de la intervención y su encaje dentro de la conservación y mantenimiento del inmueble.

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 análogo naturaleza, de demolición 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 Conselleria competente en materia de Cultura.

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 Conselleria competente en materia de cultura.

Artículo 51 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 autorizadas expresamente por la Conselleria 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 Conselleria 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 IVA, no será necesaria la aportación del estudio previo a que se refiere el artículo 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 Conselleria competente en materia de cultura.

En el ámbito del IVA, los Servicios Municipales que tramiten proyectos de obra pública que afecten al subsuelo o al inmueble de valor arqueológico, solicitarán informe al SIAM con carácter previo a la autorización de la conselleria competente en materia de cultura.

TÍTULO SEXTO. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO

CAPÍTULO I. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 52. 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:

- Para carga y descarga comercial, en horario controlado, de 7:00 h. a 14:00 h.,
- A los residentes, para acceso a sus plazas de garaje o para operaciones de carga y descarga puntual de personas o enseres,
- 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 desfilados 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 Sababert situado entre las calles Humanista Mariner y Marqués de Eliche 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 53. 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 aquellas 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 que se pretende 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 vialidades peatonales.

Artículo 54. Instalaciones y servicios urbanos

1. Las instalaciones urbanas, cableadas o no, se canalizarán bajo rasoante, 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 y servicios, como suministro de agua, potable o no, energía eléctrica, telefonía, voz y datos, alumbrado público, alcantarillado y evacuación de aguas pluviales.

3. Los armarios y casetes de instalaciones que deban situarse sobre rasante se integrarán en la escena urbana, evitando 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.

4. 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 colo-

res que los mimeticen en el entorno o serán dotadas de dispositivos que permitan su mimetización.

5. El alumbrado del espacio público se realizará sin afectación 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.

6. Las compañías suministradoras de electricidad, telefonía 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.

7. Las 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.

CAPITULO II. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO EDIFICADO

Artículo 55. Conservación de elementos visibles.

1. Los propietarios de las edificaciones y de los terrenos han de conservar 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 56. 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 57. 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, los alarinos 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 58. 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, tablas y vallos, estén o no catalogados.
- b. La fijación de soportes exteriores o bastidores, exentos o luminosos en vallos, 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 59. Publicidad en el espacio público

1. A excepción de la Avda. de Tres Farques, 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 60. 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 NHI, 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.
5. En los inmuebles declarados Bienes de Relevancia Local se estará a lo dispuesto en la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural valenciano.

