

ORDENANZAS

ORDENANZAS

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 15 de Octubre de 1993
Valencia, 25 de Octubre de 1993
El Secretario General

ORDENANZAS**INDICE**

TITULO PRELIMINAR.....	PAG. 61
TITULO PRIMERO: DEL REGIMEN GENERAL DEL SUELO.....	PAG. 62
TITULO SEGUNDO: DEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.....	PAG. 64
TITULO TERCERO: DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.....	PAG. 64
TITULO CUARTO: DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION	PAG. 65
TITULO QUINTO: DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACION EN LOS DISTINTOS AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA.....	PAG. 67
TITULO SEXTO: DE LAS NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL	PAG. 94
TITULO SEPTIMO: DEL CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS.....	PAG.121
DISPOSICION DEROGATORIA	PAG.121
ANEXO: LISTADO DEL CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS .	PAG.122

ORDENANZAS**TITULO PRELIMINAR****CAPITULO UNICO****Art. 0.1.- Terminología y conceptos básicos.**

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Ordenanzas, corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia y su sentido e interpretación son, por tanto, coincidentes.

La expresión "Ley del Suelo" que contienen las presentes Ordenanzas en determinados artículos debe entenderse referida siempre al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio (BOE de 30 de Junio de 1992).

Art.0.2.- El Plan Especial de protección del Conjunto Histórico Protegido (CHP) del Barrio de Patraix como ámbito de planeamiento de desarrollo del Plan General de Valencia

El presente Plan Especial se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 2.1, 2.2, 2.6, 2.7, 2.8 y 6.8 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Valencia, y en base a lo dispuesto en los artículos 17 a 25 de la vigente Ley del Suelo y concordantes de su Reglamento de Planeamiento.

Art.0.3.- Objeto del Plan Especial

La finalidad del presente Plan Especial es proceder a la ordenación del área de planeamiento de desarrollo CHP-3, Patraix, cumplimentando los objetivos de ordenación urbanística señalados por el Plan General para este ámbito. Dichos objetivos se recogen en la ficha de características A-3 que forma parte del Anexo I (*Fichas de características de los ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano*) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

ORDENANZAS**Art.0.4.- Alcance y ámbito de aplicación de las Ordenanzas Regulatoras**

Las presentes Ordenanzas son de aplicación en el área definida en el plano como ámbito de actuación del Plan Especial.

En todo lo no previsto expresamente en ellas será de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia y, en especial, el Título Tercero ("De la ejecución del Planeamiento"). El Título Quinto será de aplicación exclusivamente en los aspectos no expresamente contemplados en las presentes Ordenanzas.

Art.0.5.- De la documentación del Plan Especial

Son documentos integrantes del presente Plan Especial:

- a) Memoria Informativa
- b) Planos de Información
- c) Memoria Justificativa
- d) Ordenanzas reguladoras de los usos del suelo y de la edificación. Normas de Protección del patrimonio cultural. Catálogo de edificios protegidos.
- e) Estudio Económico y Financiero
- f) Plan de Etapas
- g) Planos de Ordenación

TITULO PRIMERO: DEL REGIMEN GENERAL DEL SUELO**CAPITULO PRIMERO: EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO PROTEGIDO DEL BARRIO DE PATRAIX COMO AMBITO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA****Art.1.1.- Zonas y Subzonas de calificación urbanística señaladas por el Plan General**

ORDENANZAS

1. El Plan General de Valencia establece una serie de Zonas de calificación urbanística en el Suelo Urbano, de entre ellas la Zona CHP *Conjuntos Históricos Protegidos* que se subdivide a su vez en tres Subzonas de calificación urbanística:

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

2. Dentro de la Subzona CHP-3 el Plan General prevé la formulación de Planes Especiales de Protección y Reforma Interior cuyos límites podrán reajustarse acompañando su justificación en la correspondiente Memoria en el documento que los desarrolla.

CAPITULO SEGUNDO: CALIFICACION URBANISTICA

Art.1.2.- Calificación Urbanística en el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico Protegido del Barrio de Patraix.

1. En el ámbito del presente Plan Especial, CHP-3 del *Barrio Histórico de Patraix*, y con objeto de pormenorizar los distintos regímenes de usos, las condiciones de parcela, de volumen y forma, funcionales y estéticas de la edificación, el Plan Especial establece, las siguientes Areas de calificación urbanística:

- a) Area de ordenanza A-Patraix o de Casa de Poble de Patraix
- b) Area de ordenanza B-Patraix o vivienda unifamiliar/plurifamiliar de nueva planta.
- c) Area de ordenanza C-Patraix o de Ensanche del CHP de Patraix
- d) Los Sistemas Locales dotacionales, constituyen, en sí mismos, subáreas de Calificación Urbanística de pormenorización de usos dotacionales. Estos están diferenciados, dentro del ámbito CHP-3 de uso dominante residencial, de la manera siguiente:

ORDENANZAS

- d1) RV *Red viaria local*
- d2) EL *Espacios libres públicos*
- d3) EC *Educativo cultural escolar*
- d4) SP *Servicios públicos*

TITULO SEGUNDO: DEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL**Art.2.1.- Desarrollo mediante Estudios de Detalle**

Se podrán redactar Estudios de Detalle no expresamente señalados en este Plan siempre y cuando se ajusten a las determinaciones específicas de la vigente legislación urbanística y en particular a lo dispuesto en el artículo 2.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

TITULO TERCERO: DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**Art.3.1.- De la ejecucion del planeamiento**

En general, se estará a lo dispuesto en los capítulos primero y cuarto del Título tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia, así como a lo dispuesto en el art. 20 y Título IV ("Ejecución del Planeamiento") de la "Ley del Suelo".

El ámbito de actuación del Plan Especial tiene un aprovechamiento de 2,20 m²t/m²s y la media dotacional para el cálculo al que se refiere el art. 3.18 de las NN.UU. del PGOU es de 6,2 m²t/m²s.

Art.3.2.- De la delimitación de Unidades de Ejecución

Este Plan Especial delimita expresamente *7 Unidades de Ejecución y 2 Actuaciones Aisladas* cuyo ámbito se señala en el plano de *Gestión Urbanística*. Las características de las mismas así como el sistema de actuación asignado se señalan en el Estudio Económico y Financiero.

ORDENANZAS

Las cesiones deberán hacerse en el propio ámbito del Plan Especial y, de no ser posible, justificadamente y sancionado por el Ayuntamiento, podrán realizarse fuera del ámbito.

Art. 3.3.- De otras obligaciones de las Unidades de Ejecución.

Las Unidades de Ejecución deberán costear las obras de urbanización del ámbito de la Unidad y las de todo el ámbito vial de servicio que les afectase aunque no se haya incluido físicamente en la delimitación de la Unidad en base al artículo 3.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General, quedando a cargo de los adjudicatarios los costes de la urbanización correspondientes en la cuenta de liquidación. La materialización de la urbanización del ámbito vial exterior a la unidad podrá realizarse por el abono de una cuota de urbanización.

Las obras de urbanización deberán realizarse conforme el proyecto que se redacta en base a las determinaciones establecidas en el plano del proyecto de ordenación, plano 1.4 de red viaria y con los criterios fijados en la Memoria Justificativa, apartado 4.6 "Diseño del espacio público y de la red viaria, con previsión de aparcamientos y caracterización del viario".

TITULO CUARTO: DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**Art.4.1.- De las condiciones generales de la edificacion**

Se estará a lo dispuesto en el Título quinto: *Ordenanzas Generales de la edificación* de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia. Para su correcta aplicación se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Las referencias al Plano C (*Estructura Urbana*) del PGOU deberán entenderse aquí como al plano de *Régimen Urbanístico* del Plan Especial de Protección del CHP de Patraix.
- b) Algunas de las determinaciones del Título quinto de las NU del PGOU quedan precisadas o pormenorizadas en las

ORDENANZAS

Condiciones Particulares del presente Plan Especial. En todo caso para la edificación no protegida por el Catálogo del Plan Especial se estará a lo que disponga la normativa de rango autonómico y estatal (Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana HD/91 y Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91 de Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios).

c) Como consecuencia de la aprobación de Ordenanzas gráficas que en desarrollo de este Plan Especial se formularen, pudiera asimismo deducirse el ajuste de algunas de las determinaciones del Título quinto citado. Por ejemplo las referentes a iluminación y ventilación (art. 5.82 NU PGOU), a marquesinas, rótulos y toldos (arts. 5.61 y ss NU PGOU), etc,...

d) Hay que recordar que las *Condiciones funcionales de la edificación* reguladas por el capítulo cuarto del Título quinto de las NU del PGOU no son de aplicación para los edificios protegidos salvo la excepción que allí se establece (art.5.65.1 NU PGOU):

"Las condiciones establecidas en el presente Capítulo (a excepción del art.5.71, la sección quinta y la Sección sexta A que sí serán de aplicación) no serán de aplicación para los edificios protegidos".

Debe entenderse que dicho régimen se extiende asimismo a los edificios sometidos a algún nivel de protección por el presente Plan Especial. La excepción del art. 5.7.1 se entenderá de aplicación a los nuevos edificios por reconstrucción y a los nuevos huecos, etc, al actuar con un proyecto reformado permitido o autorizado.

ORDENANZAS**TITULO QUINTO: DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACION EN LOS DISTINTOS AMBITOS DE ORDENANZA DIFERENCIADA****CAPITULO PRIMERO: AREA DE ORDENANZA DIFERENCIADA A-PATRAIX****Sección Primera: Ambito y usos en el área de Ordenanza A-Patraix****Art.5.1.- Ambito**

El Area de ordenanza A-Patraix es de aplicación en las manzanas expresamente grafiadas con este título en el plano de Calificación del Suelo, ámbitos de ordenanza diferenciada. El ámbito corresponde al área de conservación del núcleo primitivo que propone el Plan Especial.

Art.5.2.- Usos

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes Ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el Título séptimo: *Concepto y clasificación de los usos* de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

2. El uso global o dominante de este Area es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco.1c), Edificios comerciales (Tco.2); Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
- Campamentos (Tho.2).
- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 700 personas (Tre.3) y (Tre.4).

ORDENANZAS

- Locales de oficina en edificio de uso exclusivo de oficinas (Tof.2).

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.1c, Alm.2 y Alm.3

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el Plan, Infraestructuras (Din).

d) Aparcamientos:

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c).

- En edificio de uso exclusivo de aparcamiento (Par.1d).

- Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

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

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

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

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1). El límite de la superficie máxima para Alm.1b será de 300 m².

ORDENANZAS

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

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

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

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

d) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

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

e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en este área. Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

f) Tco.1a y Tco.1b.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en plantas baja deberán contar con accesos desde la vía pública. El límite de la superficie máxima para el Tco.1b sera de 300 m². No obstante, en edificios construídos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Especial, y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja, aún cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en la planta baja.

ORDENANZAS

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

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

h) Tre.1 y Tre.2.- Actividades recreativas.

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

i) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y planta primera con las limitaciones establecidas en el párrafo j). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo. En los edificios que se destinen total o parcialmente a guardería, además de cumplir con la normativa específica establecida para este tipo de instalaciones, por la Consellería de Cultura y Educación, deberán disponer de una superficie de 3 metros cuadrados por planta de maternal o preescolar, de espacio libre vinculado a la guardería.

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

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

ORDENANZAS

j.2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en en planta primera e inferiores.

j.3.) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación en el área de Ordenanza A-Patraix**Art.5.3.- Condiciones de la parcela**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

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

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

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.

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

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

ORDENANZAS

f) Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 18 metros, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 5.4 y 5.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia. La segregación o subdivisión solo se permitirá en los supuestos en que las parcelas edificables resultantes dispongan de un espacio libre de parcela, de superficie mínima de 25 metros cuadrados, y en el cual pueda inscribirse un círculo de 3 metros de diámetro.

g) Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros si son medianeros con otros patios de parcela privadas y de 4 metros mínima si lindan con calle o espacio público.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano de Proyecto de Ordenación, plano de *Régimen Urbanístico*. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior ni de las alineaciones de fachada recayentes a la vía pública. No obstante, la línea de edificación podrá quedar retirada de la alineación interior que se señala.

La profundidad edificable será la acotada en el Plano de *Régimen Urbanístico*.

No se admitirá ninguna construcción en los patios de parcela.

Art.5.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano de *Régimen Urbanístico*, y según lo establecido en el apartado 2 de este artículo, con arreglo al cuadro siguiente:

número de plantas	altura de cornisa en metros
2.....	7
3.....	10

2. Enrase de cornisas.

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

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

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

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

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

3. Tolerancia de alturas.

No se admitirá la edificación con menor número de plantas de las establecidas por el Plan Especial, grafiadas en el Plano de Régimen Urbanístico.

4. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) La cubierta de la planta superior será inclinada a dos aguas, siendo

ORDENANZAS

la línea de cumbrera paralela a la alineación de fachada y se deberá situar a una distancia de ésta comprendida entre 4 y 6 metros. No podrá situarse a más de 3,00 m. sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua no inferior al 30% ni superior al 50%. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada, y sin ningún hueco en su ejecución.

b) Por encima de la altura de cornisa máxima que se determinan se permitirá la constitución de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 1 metro la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares que en ningún caso podrán rebasar los 2 metros sobre la altura de cornisa.

c) Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

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

2) Los paneles de captación de energía solar.

3) Antenas y pararrayos.

5. No se permite la constitución de semisótanos. Sí se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General salvo en los edificios protegidos con cualquier nivel.

6. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,30 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,00 metros en edificios de uso dominante residencial.

ORDENANZAS

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

c) No se permite la construcción de entreplantas.

7. Cuerpos y elementos salientes en el área de ordenanza A-Patraix.

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

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

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

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

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 50 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

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

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 50 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

ORDENANZAS

8. Espesor máximo de los cuerpos salientes.

- El espesor o canto de los forjados de los cuerpos salientes no será superior a 15 cm.

8. Los cuerpos salientes podrán situarse en planta primera.

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

10. En el área de ordenanza A-Patraix no se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público. No obstante se admitirán los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

11. Las determinaciones establecidas en este artículo podrán quedar total o parcialmente sustituidas por las *Ordenanzas Gráficas* que en desarrollo del presente Plan Especial pudieran aprobarse en algunos ámbitos de este área.

Art.5.5.- Condiciones funcionales de la edificación

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

Art.5.6.- Condiciones estéticas

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

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

Art.5.7.- Dotación de aparcamientos

ORDENANZAS

1. Todos los edificios que se recogen en el Catálogo y aquellos incluidos en el área de ordenanza A-Patraix, ámbito de conservación y protección, quedarán eximidos de la obligatoriedad de la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda.

2. La composición de los huecos de fachada para la edificación de nueva planta en el caso de que se incorpore la reserva de aparcamiento voluntaria, tomará como referencias el modelo tipológico de casa de poble a una "mà".

CAPITULO SEGUNDO: AREA DE ORDENANZA B-PATRAIX**Sección Primera: Ambito y usos en el área de ordenanza B-Patraix****Art.5.8.- Ambito**

El área de ordenanza B-Patraix es de aplicación en las manzanas expresamente grafiadas con este título en el plano de calificación del suelo, ámbito de ordenanza diferenciada.

Art.5.9.- Usos

Será de aplicación el mismo régimen de usos establecido para el "área de ordenanza A-Patraix" con las siguientes salvedades:

1. No estarán expresamente prohibidos los aparcamientos sobre superficie libre de parcela (Par. 1c).

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación en el área de ordenanza B-Patraix**Art.5.10.- Condiciones de la parcela**

Se estará a lo dispuesto para el área de ordenanza A-Patraix, con las siguientes salvedades:

ORDENANZAS

1. La superficie de parcela mínima edificable, será de 90 metros cuadrados.

2. Todos y cada uno de los lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.

3. La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella una rectángulo de 8 x 8 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la misma.

4. Los cerramientos que recaigan a vía o espacio público, tendrán una altura máxima de 3 metros.

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

Se estará a lo establecido para el "área de ordenanza A-Patraix".

Art.5.12.- Dotación de aparcamientos.

Será exigible la dotación mínima de una plaza de aparcamiento por vivienda.

CAPITULO TERCERO: AREA DE ORDENANZA C-PATRAIX O DE ENSANCHE DEL CHP DE PATRAIX**Sección Primera: Ambito y usos en el área de ordenanza C-Patraix o de Ensanche del CHP de Patraix****Art.5.13.- Ambito**

El área de ordenanza C-Patraix o de ensanche del CHP de Patraix es de aplicación en las manzanas expresamente grafiadas con este título en el plano de calificación del suelo, ámbitos de ordenanza diferenciada.

Art.5.14.- Usos

ORDENANZAS

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes Ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el Título séptimo: *Concepto y clasificación de los usos* de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

2. El uso global o dominante de este Area es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales Tco.1c, Tco.1 en edificio exclusivo y Tco.2.
- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
- Campamentos (Tho.2).
- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4).
- Locales de oficinas Tof.2, en edificio exclusivo.

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.1c, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el Plan, Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos:

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par 1.c).
- Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2) y en edificio exclusivo (Par.1d).

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

ORDENANZAS

residencial asignado a este área.

ORDENANZAS

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

a) Alm.1a y Alm1b.- Almacenes compatibles con la vivienda.

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

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

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

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

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

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

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

d) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

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

e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en este área. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel

ORDENANZAS

en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

f) Tco.1a y Tco.1b.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja inferiores a la baja no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. No obstante, en edificios construídos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Especial, y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja, aún cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en la planta baja.

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

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

h) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos diferenciados de los del resto de usos. No obstante, en edificios construídos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Especial, y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja, aún cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en la planta baja.

ORDENANZAS

i) D.- Dotacionales.

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

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

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

j.2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

j.3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

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

ORDENANZAS**Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación en el área de ordenanza C-Patraix o de Ensanche del CHP de Patraix****Art.5.15.- Condiciones de la parcela**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 90 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.
- e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.
- f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano del Proyecto de ordenación, plano de *Régimen Urbanístico*. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior ni de las alineaciones de fachada recayentes a la vía pública.

ORDENANZAS

Las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, no podrán retirarse respecto de las alineaciones de fachada señaladas por el Plan.

La profundidad edificable máxima será la acotada en el Plano de *Régimen Urbanístico*.

Art.5.16.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano de *Régimen Urbanístico*, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4,80 + 3,00 Np + 0,50$$

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

La altura libre entreplantas será de 2,70 metros exceptuando la baja.

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

número de plantas	altura de cornisa en metros
2.....	8,30
3.....	10,80
4.....	14,30

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el Plano de *Régimen Urbanístico*, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42 de las NU del PGOU.

ORDENANZAS**3. Enrase de cornisas.**

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

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

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

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

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

4. Tolerancia de alturas.

a) En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una planta menos que las grafiadas en el Plano de *Régimen Urbanístico*.

b) Los edificios de uso dominante no residencial, que en cumplimiento de las presentes Normas puedan construirse en este área, podrán tener una altura de cornisa de hasta 3 metros menos que las indicadas en el apartado 1 de este artículo para el número de alturas asignado en el Plano de *Régimen Urbanístico* y siempre y cuando no fuere de aplicación el apartado 3 anterior.

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

a) No se autoriza la construcción de áticos.

b) La cubierta de la planta superior será inclinada a dos aguas, siendo la línea de cumbre paralela a la alineación de fachada y se deberá situar a una distancia de ésta comprendida entre 4 y 6 metros. No

ORDENANZAS

podrá situarse a más de 3,00 m. sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua no inferior al 30% ni superior al 50%. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada, y sin ningún hueco en su ejecución.

c) Por encima de la altura de cornisa máxima que se determinan se permitirá la constitución de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 1 metro la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares que en ningún caso podrán rebasar los 2 metros sobre la altura de cornisa.

d) Por encima de la altura total máxima que se determina no podrá admitirse más que las cajas de escalera y las casetas de ascensores con una altura máxima de 1,50 metros sobre aquella y deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior.

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

7. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,80 metros en edificios de uso dominante residencial.

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

c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General de Valencia.

ORDENANZAS**8. Construcciones en patio de manzana**

En patios de manzana en los que el Plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá exceder de 5,10 metros sobre la cota de referencia.

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

- a) Los faldones de las cubiertas planas.
- b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 metros. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).
- c) Las barandillas de protección.
- d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

9. Cuerpos y elementos salientes en el área de ordenación C-Patraix o de ensanche del CHP de Patraix.

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

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

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

ORDENANZAS

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

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

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

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas. Sólo se autorizarán si se sitúan por encima o por debajo de un mirador acoplándose verticalmente al mismo. La longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador con un máximo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

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

b1) En cualquier caso:

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

ORDENANZAS

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

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

10. Los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos, así como los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patio interior de manzana sólo podrán situarse en primera planta y superiores. En el caso de permitirse edificación en el patio interior de manzana, los cuerpos salientes a él recayentes se iniciarán en la segunda planta.

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

12. No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público. No obstante se admitirán los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

ORDENANZAS**Art.5.17.- Condiciones funcionales de la edificación**

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

Art. 5.18.- Dotación de aparcamientos.

Se estará a lo establecido por la normativa del PGOU para la subzona de Ensanche ENS-1. Si bien, queda prohibida la construcción de garajes con un número de plantas superior a la reserva mínima exigida en aquellos edificios en los que el acceso al mismo recaiga a una calle interna al núcleo. El acceso deberá hacerse siempre por las calles limítrofes al mismo.

CAPITULO OCTAVO: LOS SISTEMAS LOCALES**Sección Primera: Los Sistemas Locales de Espacios libres****Art.5.19.- Usos**

El uso global o dominante asignado es el *Dotacional de Espacios libres* (Del) tal y como se define en el art.7.8.2 de las NU del PGOU:

"Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales".

Art.5.20.- Espacios libres de uso público

El Plan grafía en el Plano de Régimen Urbanístico aquellas áreas que deben destinarse a espacios libres de uso público.

Art.5.21.- Espacios libres de destino privado

Se grafían en el Plano de *Régimen urbanístico* aquellos patios de parcela vinculados a edificación que deben destinarse a espacios libres de uso

ORDENANZAS

privado.

Sección Segunda: Los Sistemas Locales Escolares**Art.5.22.- Usos**

1. El uso global o dominante asignado es el *Dotacional Educativo* (Ded) tal y como se define en el art.7.8.3 de las NU del PGOU:

"Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, BUP, EGB, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.,)".

2. Para la asignación del régimen de usos permitidos y prohibidos en relación con el dominante asignado (Dotacional Educativo) se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General (art.6.73 NU PGOU en relación con el art.6.69 apartados 2d y 3 de dichas Normas).

Art.5.23.- Equipamiento Escolar

El Plan no señala ninguna reserva expresa para dotación escolar, ver plano de Régimen Urbanístico y Equipamientos y Memoria Justificativa del Plan.

Sección Tercera: Los Sistemas Locales de Servicio Público**Art.5.24.- Usos**

1. En los suelos calificados como Sistemas Locales de Servicios Públicos (SP) se asigna como uso global o dominante el correspondiente a aquellas categorías de SP que expresamente se grafian en el Plano de *Régimen Urbanístico*.

ORDENANZAS

2. En los casos en los que no se señala gráficamente la categoría podrán destinarse en virtud de los requerimientos funcionales del entorno a cualquiera de las categorías siguientes:

- a) Los de destino público, a las categorías SP-2, y sustitutoriamente a SP-3 y SP-4.
- b) Los de destino privado de existir, se graficarán con un asterisco en el plano de *Régimen Urbanístico*.

3. A estas categorías de Servicio Público el Plan les asigna los siguientes usos globales o dominantes:

a) SP-2 Socio-Cultural

Uso dominante: Dotacional Socio-Cultural (Dsc):

"Comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc.. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares".

b) SP-3 Sanitario Asistencial

Usos codominantes: Dotacional Sanitario (Dsa) y Dotacional Asistencial (Das)

"Uso Sanitario (Dsa): comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales".

"Uso Asistencial (Das): comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general".

ORDENANZAS**c) SP-4 Administrativo Institucional**

Uso dominante: Dotacional Administrativo (Dad):

"Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, las desarrolladas por las instituciones penitenciarias y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social".

4. Para la asignación del régimen de usos permitidos y prohibidos en relación con el dominante asignado a cada categoría de Sistema Local de Servicio Público se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General (art.6.73 NU PGOU en relación con el art.6.69 apartados 2e y 3 de dichas Normas).

Art.5.25.- Condiciones generales

1. En aquellos Servicios Públicos que se ubican en edificios con Nivel de protección asignado por este Plan, se estará a lo dispuesto en las Normas de Protección de estas Ordenanzas respecto a las posibilidades de intervención en este tipo de edificios.

2. En el resto de Servicios Públicos se estará a las determinaciones que se señalan en el Plano de *Régimen Urbanístico*.

3. En cualquier caso se atenderán, cuando proceda, las condiciones específicas que los Servicios Públicos se establecen en los artículos siguientes.

Art.5.26.- Condiciones específicas para los Servicios Públicos de destino público

1. Servicio público en la calle del Marqués de Elche, n^{os} 10 al 16, inclusives.

a) El número de alturas será de tres y se ajustará a la altura de cornisa de los edificios protegidos.

ORDENANZAS

- b) Se admite la ejecución de cubierta inclinada adaptada a la de los edificios colindantes.
- c) El régimen de vuelos será el establecido para el área de ordenanza A-Patraix, ámbito de conservación.
- d) Al ser un edificio protegido con Nivel 2, se estará a lo establecido para este nivel de protección; no obstante se podrá ampliar la edificación original ocupando toda la parcela calificada como SP.

TITULO SEXTO: DE LAS NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL**CAPITULO PRIMERO: DEFINICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES****Art.6.1.- Concepto y clasificación del Patrimonio Cultural**

1. Se entiende por Patrimonio Cultural del Barrio del Conjunto Histórico Protegido del Barrio de Patraix de Valencia al conjunto de bienes sociales y económicos que constituyen la identidad histórica del pueblo, que lo ha recibido como legado de las generaciones pasadas y que tiene el deber de conservarlo y transmitirlo íntegro y mejorado a las generaciones posteriores. En él se comprende el Patrimonio Arquitectónico, Urbanístico y Ambiental y el Patrimonio Social y Económico.

2. Se entiende por Patrimonio Arquitectónico, Urbanístico y Ambiental el conjunto de edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjunto identificables, conformado por:

a) Edificios y conjuntos de interés, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas, pintorescas o ambientales de especial valor relativo, sujetos a una protección individualizada e incorporados al Catálogo.

b) Tramas urbanas en las que se inscriben los anteriores elementos, que deben ser conservadas sin menoscabo de las operaciones de reforma que para la consecución de espacios públicos sean necesarios.

ORDENANZAS

c) Elementos aislados o en conjunto, de carácter menor, tales como jardines, arboledas, árboles, rejas, escudos, puertas, pavimentos, faroles, mobiliario y decoraciones de locales, que por sí mismos o por su función estética, deben conservarse formando parte de la totalidad urbana, sujetos a protección individualizada y genérica.

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

Art.6.2.- Principios generales de actuación para la protección del Patrimonio Cultural

1. Como principio general para la protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico, se procede a la catalogación individualizada de aquellos edificios y elementos de interés, así como a la conservación estructural de las tramas urbanas en que éstos se inscriben. Dicha conservación arquitectónica y urbanística no obsta para que se den las necesarias obras de rehabilitación, modernización o reedificación en las condiciones señaladas en las presentes ordenanzas (arts. 10, 23, LS y 83.4 RP). En los edificios históricos no catalogados el Ayuntamiento potenciará la rehabilitación frente a la renovación.

2. Como principio general de la conservación del Patrimonio Social y Económico, los usos y actividades urbanas residenciales, industriales o comerciales actualmente localizadas, así como las fiestas, procesiones, calles peatonales, y otros fenómenos que caracterizan los modos peculiares de utilizar la ciudad, serán protegidos, conservados y potenciados en su máxima integridad, riqueza, diversidad y vitalidad. La recuperación de actividades comerciales o terciarias no debe provocar el desplazamiento de los usos residenciales ni de las clases sociales que los ocupan. (art. 3.2-a, 3.4 y 4.2 LS y 83.4 de RP).

ORDENANZAS

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

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

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

En los casos autorizados de sobreelevación se actuará reconstruyendo el edificio original, si bien la estructura ya vendrá calculada para soportar la/s nuevas plantas y cuya composición en fachada guardará armonía con la del edificio original catalogado.

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

5. Lo dispuesto en las presentes Ordenanzas se entiende sin perjuicio de las competencias que en orden a la conservación y tutela del Patrimonio Histórico-Artístico ostente la Dirección General del Patrimonio de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, de la Generalitat Valenciana.

ORDENANZAS

Art.6.3.- Definiciones Generales

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

2. Por *envolvente externa* se entienden las partes de la edificación en contacto con el exterior, que comprende los cerramientos de la edificación (fachadas medianerías, patios, cubiertas).

3. Por *estructura interna* se entienden las estructuras resistentes, que pueden ser portantes y sustentantes.

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

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

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

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

8. Por *edificación auxiliar* se entiende aquellas cuerpos construidos que formando parte de la tipología original estaban destinados a albergar usos no residenciales.

ORDENANZAS**CAPITULO SEGUNDO: CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO, URBANISTICO Y AMBIENTAL****Sección Primera: Catálogo y clasificación de edificios, conjuntos y elementos****Art.6.4.- Catálogo y clasificación del Patrimonio Arquitectónico**

1. Este Plan Especial contiene, entre sus determinaciones, un Catálogo del Patrimonio Arquitectónico protegido en el que se determinan los elementos construidos, sujetos a régimen de protección y la categoría normativa a que se adscriben.

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

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

Art.6.5.- Definición del nivel de protección

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

2. Se establecen 3 niveles de protección:

- a) **Nivel 1** o nivel de protección monumental.

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

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

ORDENANZAS**b) Nivel 2 o nivel de protección estructural.**

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

c) Nivel 3 o nivel de protección arquitectónica.

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

d) A diferencia de lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, los tres niveles de protección señalados son únicos, sin que existan categorías subsidiarias.

Para el deber normal de conservación se estará a lo dispuesto en el vigente PGOU (Título tercero, capítulo quinto, Sección primera, artículos. 3.57, 3.59 y 3.60 de las Normas Urbanísticas).

Art.6.6.- Patrimonio no catalogado individualmente

1. El conjunto de inmuebles, espacios o elementos dentro del ámbito de ordenanza A-Patraix, de ordenanza B-Patraix y de ordenanza C-Patraix, no incluidos en el Catálogo, constituyen el Patrimonio no catalogado individualmente, que es objeto de protección ambiental.

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

ORDENANZAS

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

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

- a) La Reedificación de nueva planta.
- b) La Reconstrucción

4. La *Reedificación* de nueva planta se llevará a cabo cumpliendo las previsiones y determinaciones de la *Ordenanza gráfica de edificación en el Conjunto Histórico Protegido del barrio de Patraix* que en desarrollo de este Plan pueda formularse y hasta tanto se redacte y apruebe dicha Ordenanza, que tendrá rango y carácter de Norma Complementaria, regirán plenamente las determinaciones señaladas en estas Ordenanzas.

En el período transitorio que media hasta la aprobación de las Ordenanzas Gráficas, el mero cumplimiento formal de las ordenanzas de éste Plan faculta para la obtención de la licencia, debiendo el resultado formal y externo del edificio adecuarse plenamente al entorno. El presente Plan no concede un derecho a la edificación de nueva planta para el patrimonio del solar no catalogado, tratándose siempre de una excepción que exige, no solo el cumplimiento riguroso de la normativa de este Plan Especial y del Plan General sino una correcta integración al entorno, para la cual se exigirán los necesarios estudios de fachada y volúmenes hasta lograr el fin previsto.

ORDENANZAS

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

Se entiende por *edificio original* el último edificio conocido que ocupara dicha parcela antes del año 1940.

La *Ordenanza gráfica de la edificación en el Conjunto Histórico Protegido del Barrio de Patraix* regulará asimismo, la *Reconstrucción*, precisando los elementos impropios a eliminar, en su caso, y las características y detalle de las fachadas y elementos visibles desde la vía pública.

6. En los casos en que se opte por la *Reconstrucción* será de aplicación la excepción prevista en el art. 3.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General respecto a la inexigibilidad del deber de reparcelar, asimilándose la *Reconstrucción*, en los términos ya previstos en este Plan (reconstrucción literal de la fachada existente o de otra asimilable del ámbito del Plan y de datación histórica equivalente) al tratamiento previsto, en cuanto a gestión urbanística, a los edificios catalogados, por lo que no será exigible, para este supuesto, la reparcelación o compensación; sin perjuicio de que los propietarios puedan interesarla, de acuerdo todo ello con lo previsto en el ya citado art. 3.10, párrafo segundo, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En cambio en las intervenciones de nueva planta se aplicará el régimen de gestión urbanística previsto por estas ordenanzas, sin excepción alguna.

Sección Segunda: Clasificación de las intervenciones

Art.6.7.- Tipos de obras e intervenciones

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

1º.- Estricta conservación o nivel mínimo de intervención:

a) mantenimiento

ORDENANZAS

b) consolidación

2º.- Restauración:

a) arqueológica

b) con recuperación

3º.- Rehabilitación:

a) modernización

b) reforma.

4º.- Reconstrucción.

5º.- Obras de nueva planta.

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

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

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

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

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

ORDENANZAS**A. Estricta Conservación o Intervención mínima**

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

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

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

b) **Consolidación**, son en general las tendentes a la reparación de daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los efectos y subsanando las causas.

Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, y la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características puedan ser fijadas indiscutiblemente a partir del propio edificio por repetición de elementos (balcones, remates ornamentales, etc.), por reposición en continuidad (cornisas, impostas, balaustradas, etc.), o por otros motivos.

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

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

B. Restauración

ORDENANZAS

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

2. Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

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

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

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

En la supresión de elementos impropios hay que distinguir entre aquellos netamente perturbadores de la imagen del edificio protegido, que no revisten ningún interés arquitectónico, ornamental o urbanístico (tales como casetones, porches trasteros, sobreelevaciones en cubiertas, zaguanes y cajas de escaleras, marquesinas disonantes, sustituciones inadecuadas de carpinterías, tratamientos y revestimientos de fachadas en bajos y pisos, cartelones y reclamos publicitarios, etc.) de aquellos otros elementos que poseyendo un cierto interés arquitectónico, ornamental o urbanístico, ocultan cierta o presumiblemente a otros de mayor interés, o simplemente desfiguran un conjunto o perturban su lectura (como, a título de ejemplo, las decoraciones barrocas del interior de las naves de Iglesias de estructura gótica). Esta

ORDENANZAS

distinción de alcance y contenido implicará correlativamente un distinto nivel de exigencia en los trabajos previos de investigación y argumentación.

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

C. Rehabilitación

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

2. Pueden distinguirse dos niveles de rehabilitación:

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

ORDENANZAS

b) **Reforma:** que además de las precedentes comprende la implantación de nuevas instalaciones mayores, la redistribución vertical de locales por supresión de parte de los forjados existentes para conformar espacios interiores de doble o mayor altura, como por la variación en la cota y disposición de los existentes y en general cualquier operación de intercomunicación nueva entre los locales ubicados en distinta planta mediante escaleras, rampas, etc.) y la modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación (tales como apertura de nuevos huecos, construcción de nuevos núcleos de escaleras o patios, etc.), con las condiciones que más adelante se especifican, incluso sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.

En especial se mantendrán las fachadas, así como los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación que revistan interés histórico o arquitectónico.

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

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

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

ORDENANZAS

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

En todo caso se mantendrán las características generales de la cubierta precedente, en cuanto a volumetría y tipo excepción hecha de los elementos impropios de carácter adjetivo que deban ser suprimidos. Excepcionalmente podrá imponerse su mantenimiento estricto o restauración en casos especiales de relevante presencia en el paisaje urbano por su especial configuración o material de cubrición. Podrá permitirse la alteración del tipo en casos en los que a través de ello se consigna una mayor integración con el entorno siempre que no suponga alteraciones en las referencias que el plano de *Régimen Urbanístico* señala para la fijación de la altura máxima edificable.

D. Reconstrucción

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

La *Reconstrucción* se regulará pormenorizadamente en las Ordenanzas Gráficas de la Edificación que en desarrollo del presente Plan Especial puedan aprobarse.

ORDENANZAS**E. Obras de nueva planta**

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

2. No obstante, lo expuesto en el punto anterior, por estar comprendidas en el ámbito del presente Plan y de acuerdo con los objetivos de éste, no pueden ser consideradas dichas obras como ajenas a la protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico.

Art.6.9.- Intervenciones en edificios con Nivel de Protección 1

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

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

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

ORDENANZAS

Art.6.10.- Intervenciones en edificios con Nivel de Protección 2

El nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de *Rehabilitación* subgrupo *Modernización*.

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

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

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

Las limitaciones señaladas en las obras a efectuar en los inmuebles catalogados con el nivel de protección 2 podrán excepcionalmente soslayarse o superarse cuando se trate de actuaciones públicas que tengan como finalidad la implantación de elementos dotacionales.

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

Art.6.11.- Intervenciones en edificios con Nivel de Protección 3

El nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio será de obras de *Rehabilitación* subgrupo *Reformas*.

En los elementos sujetos al nivel de protección 3 o arquitectónica se puede autorizar la demolición de sus partes no visibles desde la vía pública,

ORDENANZAS

preservando y restaurando los elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente con cuidado y respeto de los caracteres originarios de la edificación o procurando la congruencia de las obras con el mantenimiento de la fachada y con el entorno.

Para los casos de edificios protegidos en manzanas con un régimen de alturas homogéneo, definido por el Plan, superior al del edificio protegido, se podrá sobreelevar el edificio en una o dos plantas según el caso. Las características de esta sobreelevación responderán en fachada a los mismos criterios consolidados del edificio original. La estructura portante de estas sobreelevaciones se apoyará sobre un refuerzo de la estructura original o bien por una estructura paralela.

En los edificios catalogados con el nivel 3, en ningún caso las obras de *Reestructuración y/o Reconstrucción* podrán modificar la envolvente originaria del edificio.

En este nivel de protección, así como en los anteriores, la demolición fortuita o accidental del edificio catalogado obligará a su *Reconstrucción*. Esta norma se aplicará aún en el caso de que la demolición venga apoyada en una licencia u orden de ejecución municipal.

Art.6.12.- Normas comunes de protección

1. Para todas las categorías de protección queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar, insertos en la fachada del inmueble, debiendo eliminarse los existentes en el plazo de 2 años desde la aprobación definitiva de este Plan. Se exceptúan los que se adosen a los huecos de planta baja, cuando su superficie no exceda de un metro cuadrado o los que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.

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

3. El ámbito de protección dentro de cada parcela se concreta a la edificación o construcción original con un carácter residencial, es decir,

ORDENANZAS

excluyendo aquellos otros cuerpos edificados o espacios de la parcela no estrictamente residenciales.

4. En las obras de *Rehabilitación* sobre edificios protegidos, no serán de aplicación las condiciones generales de la edificación (Título quinto de las NU del PGOU), que las impidan o dificulten. Los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o de mayor interés. En estos casos deberán eliminarse los añadidos impropios.

En las obras de nueva planta, los materiales empleados habrán de adecuarse a las exigencias ambientales del entorno.

5. Todo edificio catalogado en cualquier nivel que resultare demolido, debida o indebidamente con orden de ejecución, declaración de ruina o sin ellas será reedificado en las condiciones que rigen para su nivel de protección.

6. Agregación de inmuebles protegidos como consecuencia de las intervenciones de rehabilitación.

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

Art.6.13.- Reedificación forzosa

La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado, se considerará infracción urbanística grave, a los efectos de lo previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística, que será de aplicación especialmente en lo dispuesto en sus artículos 57 (personas responsables) y 86 (multa del doble del valor de lo destruido).

ORDENANZAS

Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido derribado clandestinamente, además de las sanciones del artículo 86 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el responsable del derribo queda obligado a reedificarlo bajo la dirección de los Servicios Técnicos Municipales.

A tal fin se procederá a su inclusión en el Registro Municipal de Solares, con la declaración de interés inmediato de su reedificación, concretando los plazos de edificación en un año desde la notificación del acuerdo de inclusión de la finca en el Registro. A estos solares, les será de aplicación lo dispuesto en la Ley del Suelo, en el Reglamento de Edificación Forzosa y en el Registro Municipal de Solares, de 5 de Marzo de 1964.

Art.6.14.- Procedimiento de Petición de licencia

Las obras de intervención en todos los edificios, elementos y solares comprendidos en el ámbito de ordenanza A, área de conservación del presente PEP del Conjunto Histórico del Barrio de Patraix, se ajustarán al siguiente procedimiento:

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

ORDENANZAS

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

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

- a) Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas a escala 1/50.
- b) Planos de fachadas, alzados interiores y traseros, a escala 1/50.
- c) Secciones indicativas longitudinales y transversales, a escala 1/50.
- d) Planos de las zonas libres, jardines, o patios interiores y vegetales (especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbusto, etc.), a escala 1:100 o 1:50.
- e) Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, ventanas, barandillas, escaleras, etc., a escalas 1:50 a 1:20.
- f) Estudio de volúmenes y cuerpos del edificio y sus relaciones morfológicas o compositivas, a escala 1:200 a 1:100.
- h) Planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores.

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

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

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

2. A los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto

ORDENANZAS

básico o del proyecto de obra propuesto se acompañarán las fotografías y fotomontajes, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano, de conformidad con los artículos 73 LS y 98 RP.

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

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

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

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

5. Régimen de usos en edificios protegidos.

El régimen de usos previstos por el presente Plan en edificios protegidos será el previsto por estas ordenanzas para cada ámbito específico de ordenanza diferenciada, donde se encuentre ubicado el edificio protegido. No obstante y en atención a la conservación del Patrimonio catalogado, y con el fin de potenciar la pronta rehabilitación de los inmuebles protegidos por el

ORDENANZAS

presente Plan, podrán autorizarse excepcionalmente usos dominantes diferentes a los contemplados, siempre y cuando se justifique fehacientemente, bien por imposibilidad de adaptación del tipo sobre el que se interviene a las condiciones funcionales que el uso residencial exige, bien porque, de origen, dichos edificios se concibieron o respondieron a usos diferentes a los residenciales o compartidos con ellos por tratarse de tipologías mixtas. La Comisión de Patrimonio dictaminará sobre la adecuación o no de la propuesta presentada.

Con la excepción antedicha fuera de estos supuestos, la intervención sobre edificios protegidos no podrá incrementar en ningún caso el número de unidades de uso existentes en un inmueble en el momento de abordar su rehabilitación.

CAPITULO TERCERO: CONSERVACION DEL MEDIO AMBIENTE URBANO**Art.6.15.- Conservación de elementos visibles**

1. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 182 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianerías al descubierto.

Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores o su decoración.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

ORDENANZAS**Art.6.16.- Limitaciones a la publicidad exterior**

1. No se permitirá la fijación de carteles, colocación de soportes, ni, en general, manifestación de actividad publicitaria en todo el ámbito que abarca el presente Plan Especial, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español y en la vigente Ley del Régimen del Suelo.

2. Expresamente se prohíbe:

- a) La fijación directa de carteles sobre edificios, muros, vallas y cercas, estén o no catalogados.
- b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.
- c) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

3. En los edificios de cualquier categoría catalogados, en ruina o no, no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración, o reestructuración u otras que en ellos se estén llevando a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra y las placas de identificación personal o comercial, así como las placas conmemorativas que honran al edificio, o que lo describen. En todo caso será obligatorio que las obras tengan un cartel que indique la fecha de concesión de licencia, números de expedientes y nombres de los Arquitectos Autor y Director.

ORDENANZAS

4. En edificios no catalogados, excepcionalmente y previa licencia se permitirá la instalación de rótulos comerciales, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a) Se sitúen en el plano de fachada.
- b) No oculten ningún elemento ornamental, o característico de la composición de la fachada.
- c) Se adecúen a las condiciones ambientales del entorno.
- d) Para la concesión de la licencia se exigirá la presentación de un proyecto en el que queden perfectamente definida la inclusión del elemento publicitario en el edificio.

5. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforo), de postes de paradas del transporte público y otras análogas en la vía pública; salvo en relojes exentos especiales diseñados para la información pública o en las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, quioscos de periódicos y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto. En todo caso, en las calles peatonales de actividad comercial y de ocio se podrá autorizar, la instalación de arquitectura efímera donde se agrupe la publicidad exterior de la zona.

6. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, elecciones, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales y circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

7. La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan, se considerara *fuera de ordenación*, y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto de derecho a indemnización; excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en el edificio con publicidad *fuera de ordenación*, en la propiedad del solicitante, se exigirá su corrección o supresión simultánea.

ORDENANZAS

8. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas *ad hoc* en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales.

9. La instalación sin licencia de bastidor de un anuncio publicitario o la continuación del mismo, toda vez que se haya extinguido el período de autorización de la licencia que le motivó sin la renovación de la misma o sin la demolición, en su caso, de la que no se ajuste a las presentes Ordenanzas, será constitutivo de infracción urbanística, siendo inmediatamente ejecutada su demolición o supresión por cuenta del interesado o subsidiariamente, por el Ayuntamiento con cargo al interesado. En todo caso la solicitud de su licencia se considerará obra menor.

Art.6.17.- Protección del patrimonio arbóreo

1. El arbolado existente, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total; siendo precisa para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, la previa solicitud de licencia, al Ayuntamiento, quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes.

2. Toda solicitud de *tira de cuerdas* para proyecto de edificación o derribo en suelo urbano llevará ubicado en su parcela, a escala 1:200, los árboles que contuviera, la posición exacta, especie, edad y proyección en planta de sus ramas acompañado de fotografías. El Ayuntamiento a la vista de las circunstancias singulares del arbolado, podrá exigir previamente un Estudio de Detalle para la adaptación de las alineaciones oficiales, retranqueos, compensaciones de altura, etc., tendentes a preservar el arbolado sin menoscabo de las estructuras de los elementos fundamentales de la estética urbana; o simplemente, señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia; tales como replantar árboles, que hubiesen de cortarse, o trasplantarse a lugar próximo, calle o jardín público señalado al efecto en la propia licencia.

ORDENANZAS

3. El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido dará lugar a infracción urbanística, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar; siendo obligado, en cualquier caso, plantar tantos nuevos árboles, de igual especie, como los talados, dejados secar o arrancados sin licencia.

Art.6.18.- Condiciones y criterios para las obras de urbanización del viario

1. La urbanización del ámbito se realizará a través de un "proyecto de urbanización integral y unitario". Este proyecto, si bien tendrá carácter unitario, podrá plantear su ejecución en 4 fases tal como se indica en el Estudio Económico Financiero y en los planos del proyecto de ordenación, plano de red viaria, plano 1.4 y en el plano de gestión urbanística, plano 1.2. El proyecto de urbanización integral responderá al carácter de peatonalización y a la planta reflejada en el plano de red viaria del Plan. La disposición del arbolado y del mobiliario no dificultarán el posible acceso de vehículos de emergencia.

2. Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.

3. Las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o telefónicos, buzones, cabinas telefónicas, casetas, quioscos y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán ser retirados, ampliando la acera con supresión de las plazas de aparcamiento precisas. Para la colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo previa su aprobación preceptiva municipal mediante la oportuna licencia de obras exigida a las compañías.

4. Una plaza de aparcamiento público por cada 20 estará señalizado y exclusivamente reservada para minusválidos, y tendrá unas dimensiones de 3,30 x 4,00 m. Se señalarán espacios exclusivos para motocicletas y bicicletas con soportes adecuados.

ORDENANZAS

5. Las paradas de autobuses llevarán, en su caso, marquesinas o cubiertas de diseño adecuado con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia con bancos de espera.

6. Se procurará en lo posible concentrar todos los elementos de señalización urbana en postes o soportes únicos por cada esquina o centro de plaza, disminuyendo la dispersión de obstáculos al peatón.

7. Será obligatorio en los proyectos de urbanización y en la ejecución de los mismos la colocación de redes de hidrantes y de riego.

Art.6.19.- Medidas de protección del medio urbano

1. De conformidad con el artículo 13 de la Ley 10/1966 de 10 de Marzo sobre Expropiación Forzosa y Sanciones en Materia de Instalaciones Eléctricas y artículos 25 y 29 de su Reglamento por Decreto 2619/1966 de 20 de Octubre, se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de media o baja tensión, mediante convenio entre las compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultaneen las obras precisas de alcantarillado, agua, pavimentación o similares, que haya de emprender el Ayuntamiento con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas, por cuenta de las compañías respectivas, con avisos previos recíprocos para su oportuna programación.

2. Toda obra nueva, de reforma o de rehabilitación preverá sus instalaciones de contadores, empalmes, cajetines, etc., del subsuelo en su momento oportuno, según el número anterior.

3. Las compañías de electricidad, telefónica, etc., para el tendido de sus redes estarán a lo previsto en las Normas Urbanísticas del PGOU y en concreto no podrán instalar en ningún momento postes o palomillas para sus servicios, debiendo modificar o retirar de inmediato los ya enclavados, a instancia del Ayuntamiento. El mismo régimen se aplicará a los edificios catalogados por este Plan.

4. Se procurará que en el diseño de parques, jardines y plazas públicas, se potencie la plantación de árboles de sombra y se reduzca al mínimo posible la plantación de césped, flores, setos y otros elementos vegetales de

ORDENANZAS

fácil destrucción o costoso mantenimiento.

TITULO SEPTIMO: DEL CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS**Art.7.1.- Del concepto y clasificación de los usos**

Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes Ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el Título séptimo: *Concepto y clasificación de los usos* de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas las determinaciones y disposiciones transitorias del vigente Plan General de Valencia referentes al ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico Protegido del Barrio de Patraix.

Valencia, Abril de 1993

La Arquitecta Municipal

ORDENANZAS

C.LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS EN EL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO HISTORICO PROTEGIDO DE PATRAIX

DISTRITO	BARRIO	CLAVE PERI	CLAVE PGOU	PLANO PARCELARIO	LOCALIZACION GEOGRAFICA	Nº POLICIA	NIVEL PROTECCION	CLASE SUELO	OBSERVACIONES
8	1	01	5	422-10-III	Alcudia de Carlet	3	2ª	SU	
8	1	02	6	422-10-III	Alcudia de Carlet	5 a 11	2ª	SU	Los nºs 5 y 7 forman unidad arquitectonica
8	1	03	--	422-10-III	Alcudia de Carlet	13	2ª	SU	
8	1	04	4	422-10-III	Alcudia de Carlet	2 y 4	2ª	SU	El cuerpo anexo al nº 4 no forma unidad arquitectónica con 2 y 4
8	1	05	29	422-20-III	Beata Ines	5	2ª	SU	
8	1	06	30	422-10-III	Beata Ines	7	2ª	SU	
8	1	07	31	422-10-III	Beata Ines	12 y 14	2ª	SU	Unidad Arquitectónica
8	1	08	D-1	422-10-III	Beata Ines	16	3ª	SU	
8	1	09	--	422-10-III	Beata Ines	18	3ª	SU	
8	1	10	41	422-15-II	Beato Nicolás Factor	34	2ª	SU	
8	1	11	109	422-10-III	Juan Bautista Corachan	3 y 5	2ª	SU	Unidad Arquitectónica
8	1	12	110	422-10-III	Juan Bautista Corachan	7	2ª	SU	
8	1	13	D-9	422-10-III	Juan Bautista Corachan	9	2ª	SU	
8	1	14	112	422-10-III	Juan Bautista Corachan	11	2ª	SU	
8	1	15	D8-D7-111	422-10-III	Juan Bautista Corachan	4 a 8	2ª	SU	Unidad arquitectónica con intervenciones de sobreelevación en dos de sus tres subdivisiones parcelarias
8	1	16	D6	422-10-III	Juan Bautista Corachan	10	2ª	SU	

ORDENANZAS

8	1	17	D5	422-10-III	Juan Bautista Corachan	12	2*	SU	La tercera planta corresponde a una sobreelevación
8	1	18	113	422-10-III	Juan Bautista Corachan	14	2*	SU	
8	1	19	114	422-10-III	Juan Bautista Corachan	16	2*	SU	
8	1	20	115	422-10-III	Juan Bautista Corachan	18	2*	SU	
8	1	21	D4	422-10-III	Juan Bautista Corachan	20	2*	SU	
8	1	23	D10	422-10-III	Marques de Elche	10 y 12	2*	SU	Unidad Arquitectónica
8	1	24	133	422-10-III	Marques de Elche	14 y 16	2*	SU	Unidad Arquitectónica
8	1	26	151	422-10-III	Patraix, Plaza	3 a 4	2*	SU	Unidad Arquitectónica
8	1	28	152	422-10-III	Patraix, Plaza	7	2*	SU	
8	1	29	153	422-10-III	Patraix, Plaza	8	2*	SU	
8	1	30	--	422-10-III	Patraix, Plaza	12	2*	SU	
8	1	31	182	422-10-III	Salavert	6	2*	SU	
8	1	32	183	422-10-III	Salavert	12	3*	SU	
8	1	33	184	422-10-III	Salavert	14	2*	SU	
8	1	34	--	422-10-III	Salavert	16	3*	SU	