

## ANEXO 1

**ANEXO 1:****CATÁLOGO DE ARQUITECTURA RURAL DE LA HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL ÁMBITO DE LA TORRE (VALENCIA)**

Diligencia para hacer constar que este documento "Catalogo de Arquitectura Rural de la Homologación Modificativa del ámbito de La Torre "

Consta de 43 páginas numeradas de la 1 a la 43. Es el Aprobado Provisionalmente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 2 de Junio de 2.005. Firmado el Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo .



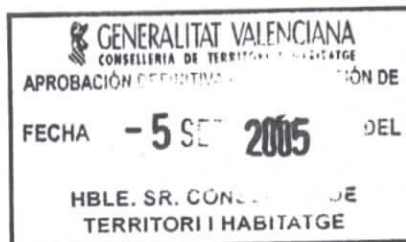
## ANEXO 1

ÍNDICE**I. MEMORIA**

1. Introducción	4
2. Edificios y espacios protegidos	5
3. Ambitos de protección	5
4. El sistema de acequias. Acequias protegidas	6
5. Red de caminos. Caminos protegidos.	7
6. Construcciones tradicionales. Les ceberes	7

**II. NORMATIVA DE INTERVENCIÓN** 8**III. FICHAS****IV. PLANOS**

1. Edificios y espacios protegidos	
2. Caminos rurales y acequias protegidos	
3. Ceberes y compuertas protegidos	
4. Elementos arbóreos protegidos	



21

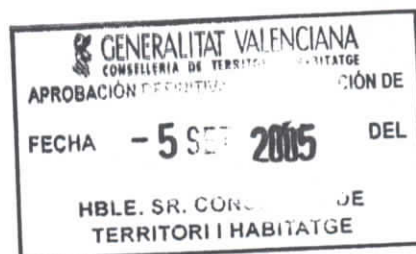
42

ANEXO 1

I. MEMORIA

CATÁLOGO DE ARQUITECTURA RURAL DE LA HOMOLOGACIÓN  
MODIFICATIVA DEL AMBITO DE LA TORRE (VALENCIA)

**HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL CATÁLOGO DEL PGOU  
DE VALENCIA**



## ANEXO 1

**1. INTRODUCCION**

El presente Catálogo es una homologación modificativa sectorial del Catálogo de Bienes protegidos en suelo no urbanizable del Plan General de Valencia, vigente desde 1989, referido al ámbito del sector "La Torre", en relación a los bienes y espacios protegidos de arquitectura rural.

En el año 2002 el Ayuntamiento presentó a exposición pública un Catálogo más extenso, actualizado y revisado de bienes y espacios protegidos que incluía una serie de alquerías y elementos de arquitectura rural, con espacios de huerta vinculados a ella. Este catálogo ha sido redactado por la Universidad Politécnica de Valencia, en un trabajo dirigido por el arquitecto D.Miguel del Rey.

Dicho catálogo no ha sido aprobado definitivamente por lo que aún no es vigente.

Con el fin de que la presente Homologación modificativa sectorial del Plan General y el Plan Especial del sector "La Torre" recojan las propuestas de dicho catálogo, que incluye la descatalogación de algunos de los edificios existentes, así como la protección de ciertos ámbitos de huerta entorno a dos de las alquerías incluidas en el sector, se incorpora el presente Catálogo.

El presente documento sigue las directrices de las propuestas recogidas en el documento expuesto al público por el Ayuntamiento que afectan al sector "La Torre", es decir, al ámbito objeto de homologación.



## ANEXO 1

**2. EDIFICIOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

Los elementos construidos, sujetos a régimen de protección en el sector son:

- PROTECCION SINGULAR
  - la Alquería del Saboner (19-46).
  - la Alquería de Pastor (19-47)



Estas dos alquerías tienen un entorno de protección alrededor de la edificación.

- PROTECCION AMBIENTAL
  - la Barraca de Cotofio (19-48) o de Tonet,
  - las viviendas rurales de la carretera del Alba nº 1,3, 5 y 7 (19-49 y 19-50).

La Barraca del Cotofio y la Alquería de Coca (Alba 5 y 7) encuentran en zona de afección viaria, por lo que su protección será efectiva hasta que la posible ampliación de las vías de tráfico requiera intervenir sobre ellas.

La Barraca de Llácer, protegida en el actual catálogo municipal está totalmente derruida, por lo que no se incluye en el presente catálogo.

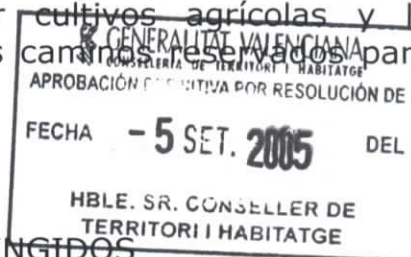
La descripción detallada de cada uno de los edificios, y su grado de protección se encuentra en las fichas adjuntas.

## ANEXO 1

**3. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN. USOS PERMITIDOS**

- **ÁMBITO SINGULAR DE HUERTA PROTEGIDA**

-En la zona de protección ambiental de las alquerías protegidas, solo se podrá plantar cultivos agrícolas y la circulación quedará restringida a los caminos reservados para tal fin.



- **ÁMBITO SINGULAR DE USOS RESTRINGIDOS**

- Zonas verdes de carácter hortícola con áreas de descanso que posibiliten la contemplación de los edificios en su entorno

**4. EL SISTEMA DE ACEQUIAS. ACEQUIAS PROTEGIDAS.**

La Huerta de La Torre se alimenta de un complejo sistema de acequias, algunas de ellas de origen medieval, que han hecho posible el desarrollo de una economía basada en la cultura de regadío. En la actualidad estas actividades constituyen una parte minoritaria de la producción económica local.

El sistema de riego por acequias es básicamente superficial y por gravedad. El agua, proveniente del río Túria, comienza su recorrido en el azud, sigue por la acequia madre y pasa después a los pequeños canales hasta verter a alguna parcela inundando su superficie.

El área prospectada se encuentra en las proximidades de la acequia madre de Favara, es la tercera que toma el agua en orden descendente por el margen derecho del Túria de entre las de la Vega de Valencia. Es la que cuenta con las ordenanzas más antiguas.

Dos brazos de la acequia de Favara, han regado y riegan la zona que hoy ocupan las huertas de La Torre. Se trata del **brazo de Estaella**, que alimenta diversas alquerías como la el Saboner y el **Braç Nou**, brazal más próximo a la alquería del Pastor y a la de Coca. Por este motivo se procede a incluir y proteger en este catálogo sendos brazos de la acequia de Favara.

La zona norte del sector está atravesada por una bifurcación de la **acequia de Favara y por la acequia del Oro**, también catalogadas

## ANEXO 1

A lo largo del Braç Nou y en el paso norte de las acequias del Oro y de Favara, se encuentran cuatro compuertas o partidores de agua.

## 5. RED DE CAMINOS. CAMINOS PROTEGIDOS.

El núcleo urbano de La Torre está apoyado sobre la antigua carretera Real de Madrid, coincidente con el eje viario de origen romano que atraviesa el término municipal de norte a sur. El área prospectada está atravesada longitudinalmente por un antiguo camino agrícola, el **Camí del Saboner**, antes llamado de Sant Jordi. Actualmente este camino se encuentra asfaltado y vertebrada otras vías secundarias, tanto

de norte a sur como de este a oeste, comunicando toda la huerta. La mayor parte de ellos son de tierra a excepción de los que comunican directamente con el área urbanizada de La Torre que están asfaltados. La carretera de Alba limita por el norte y corta el Camí del Saboner, que continua a la otra parte de la misma en dirección a la barraca del Cotofio. La carretera de Alba parece fosilizar otro camino tradicional, el **Camino de La Torre a la alquería de Alba**. Transversalmente al camí del Saboner atraviesa el área de estudio una antigua vereda que discurre paralela al braç nou. Otro eje más reciente y sin valor arqueológico discurre paralelo a la CV-400 en dirección norte sur y daba acceso a las barracas Llàcer. Así pues se ha decidido catalogar únicamente el Camí del Saboner y la vereda por ser los únicos con cualidades arqueológicas que se han conservado.

## 6. CONSTRUCCIONES TRADICIONALES. LES CEBERES

Las *ceberes* son estructuras tradicionales de secado y almacenamiento de productos de la huerta (básicamente cebollas). En el área estudiada se han documentado tres ceberes. La primera está asociada a la alquería de Coca y se sitúa junto a una acequia, al nordeste de las viviendas. La segunda se sitúa junto a la Alquería del Pastor y la tercera al sur de la Barraca del Cotofio.

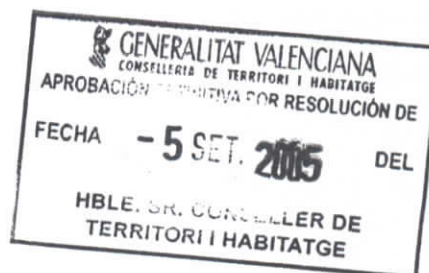
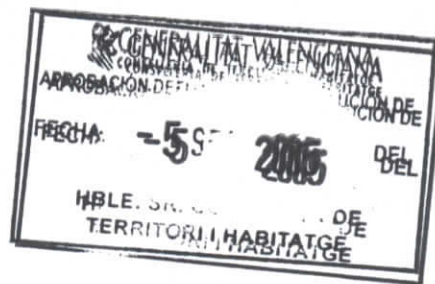


## ANEXO 1

**II. NORMATIVA DE INTERVENCIÓN EN LOS INMUEBLES PROTEGIDOS****CATÁLOGO DE ARQUITECTURA RURAL DE LA HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL ÁMBITO DE "LA TORRE" (VALENCIA)**

Diligencia para hacer constar que este documento "Catalogo de Arquitectura Rural de la Homologación Modificativa del ámbito de La Torre "

Consta de 43 páginas numeradas de la 1 a la 43. Es el Aprobado Provisionalmente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 2 de Junio de 2.005. Firmado el Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo .





## ANEXO 1

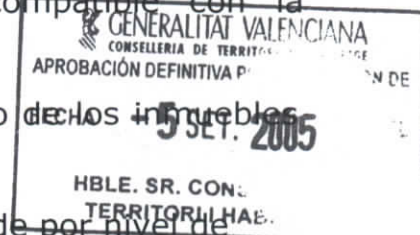
**NORMATIVA DE INTERVENCIÓN EN LOS INMUEBLES PROTEGIDOS****CATÁLOGO DE ARQUITECTURA RURAL DE LA HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL ÁMBITO DE "LA TORRE" (VALENCIA)**

## Art. 1.- Catalogación.

1. En el catálogo se reúne el conjunto de fichas en las que se recoge las valoraciones de los inmuebles y su entorno próximo. Esta resulta del estudio de los valores presentes en los edificios, de su análisis y clasificación, a partir de los cuales y tomando como base la estimación comparada que permiten, se considera su inclusión en el Catálogo.
2. Cada uno de los edificios que forman parte del presente Catálogo dispone de una ficha en la que se establece la valoración del mismo, y la consecuente asignación de un nivel de protección, al que se vincula de modo singularizado un régimen normativo, mediante el cual se determina la capacidad de transformación del bien catalogado compatible con la protección y conservación de sus valores.

## Art. 2.- Niveles de protección y régimen normativo de los inmuebles catalogados.

1. En el ámbito del presente Catálogo se entiende por nivel de protección valorativo que se atribuye a cada edificio o bien inmueble catalogado, en función del interés arquitectónico y patrimonial reconocido en él.
2. Los niveles de protección que se definen son los siguientes:
  - Protección ambiental.
  - Protección integral o singular.
3. El nivel de protección ambiental (A) equivale al nivel 3 definido en el vigente PGOU. Asimismo el nivel de protección integral o singular (S) equivale a los niveles 1 y 2 del PGOU.
4. Los edificios con protección singular están dotados además de un entorno de protección que se señala en los planos. En el ámbito de dicho entorno no se permitirá construcción alguna con objeto de preservar el ambiente paisajístico del bien catalogado.



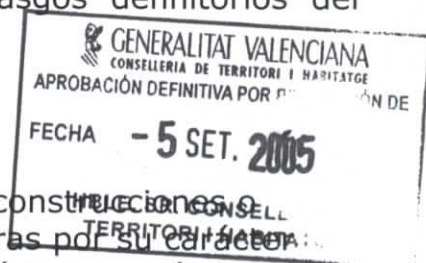
## ANEXO 1

## Art. 3.- Protección ambiental.

1. El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí mismas un especial valor, contribuyen a definir un ambiente valioso por su belleza, tipismo o carácter tradicional y se dan además algunas de las siguientes condiciones:
  - El edificio característico de un entorno rural determinado y se configura como parte de paisaje
  - Es capaz de ser identificado dentro de una serie tipológica y forma parte del conjunto de carpologías de la misma
  - Tiene unas determinadas condiciones formales, seccionales, constructivas o distributivas capaces de aportar determinada condición al conjunto de casas rurales que encontramos en torno a la ciudad de Valencia.
2. No obstante se puede autorizar:
  - a) La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando los elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
  - b) La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.

## Art. 4.- Protección integral o singular.

1. El nivel de protección integral incluye las construcciones o recintos que deban ser conservadas íntegras por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias. Se asigna este nivel de protección por darse alguna de las siguientes condiciones:
  - Ser caracterizado de un tipo arquitectónico.
  - Poder ser representativo de un momento histórico en el proceso de consolidación del tipo arquitectónico en la arquitectura valenciana en general o en la arquitectura rural de la Huerta de Valencia.
  - Presentar un valor arquitectónico en sus fábricas, en su morfología y en los elementos que lo construyen.



## ANEXO 1

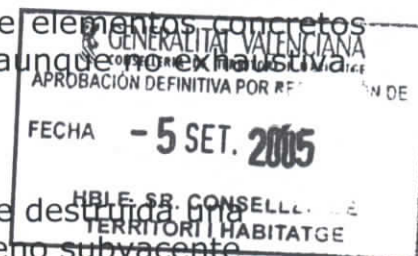
2. Solo se admiten obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble. No obstante, puede autorizarse:

- a) La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- b) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.
- c) Las obras excepcionales 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 constructivos a conservar.

3. Si el catálogo prohibiera la demolición de elementos concretos su enumeración se entenderá vinculante aunque no exhaustiva.

Art. 5.- Destrucción de un edificio protegido.

1. Cuando por cualquier circunstancia resulte destruido una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario no excederá el preciso para la fiel restitución, que podrá ser ordenada.
2. El Ayuntamiento podrá disponer, en casos justificados, que cuando un edificio catalogado resulte destruido el terreno subyacente quede inmediatamente calificado como zona dotacional pública.
3. La destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación o inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (art.94 LRAU).



Art. 6.- Criterios de intervención.

1. La intervención en los edificios e inmuebles catalogados mediante la realización de obras tendrá por objeto la adecuación del valor de uso compatible con la preservación de los valores reconocidos en él, y debe orientarse hacia una mejora real de la calidad del ambiente urbano gracias a la

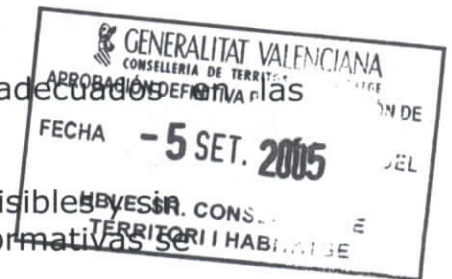
## ANEXO 1

adecuada calidad de los materiales y la práctica de los oficios que intervienen en la edificación.

2. En cualquiera de los tipos de obra de que se trate, se exigirá la distinción clara entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos.
3. Se recuperan los elementos y materiales de valor que se puedan reutilizar en especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería interior, solados (atobas, ladrillos macizos, tejas), escaleras, chimeneas, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería.

Art. 7.- Sistemas constructivos y materiales adecuados en fachadas.

1. La ejecución de todos los tipos de obras admisibles en perjuicio de lo que se indique en las fichas normativas se atenderá a los siguientes criterios:
  - a) Deberá evitarse la mimetización de un oficio desde otro, la impostura de materiales y la utilización de soluciones manifiestamente inadecuados mediante una utilización directa y pertinente de las soluciones decorativas y los materiales apropiados.
  - b) Las tonalidades de color, texturas y calidades de materiales y acabados, se adecuarán evitando rupturas y/o confrontaciones de dudosa justificación. En la utilización de materiales se procurará que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable.
  - c) La carpintería exterior de huecos será objeto de un diseño riguroso. Deberá justificarse el acuerdo de las dimensiones de los despieces con las de los del entorno.
  - d) En las cerrajerías se evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno y se tenderá hacia soluciones eficaces y simples acordes con las tradicionales.



Art. 8.- Prohibición de elementos impropios.

Se entiende por elemento impropio cualquier modificación, añadido o instalación que afecta la integridad de un valor protegido. Se prohíbe su introducción y se condiciona la autorización de cualquier tipo de obra en el edificio a la recuperación del estado anterior a la introducción de elementos impropios, con la consiguiente remoción de éstos, siempre que haya constancia documental del mismo.

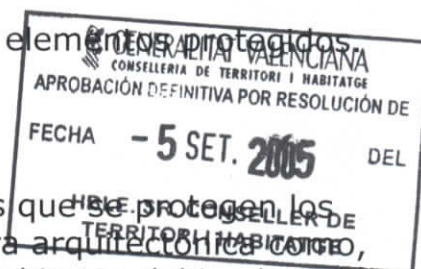
## ANEXO 1

## Art. 9.- Obras de conservación.

1. Son obras necesarias para adecuar y mantener las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, según queda definido en el Art. 3.86 de la L.R.A.U.
2. Se realizarán sin afectar el valor de los elementos protegidos.

## Art. 10.- Obras de reforma.

1. Son obras permitidas en edificios en los que se protegen los elementos que determinan su estructura arquitectónica como, fachada principal, fachada posterior y cubiertas debiendo realizarse sin afectar el valor de los elementos protegidos.
2. Las plantas bajas deberán sujetarse a las siguientes condiciones:
  - a) Se prohíben las obras de acondicionamiento de locales que afecten sensiblemente a la estructura de la planta baja y que no vayan dirigidos a su conservación.
  - b) No se alterará la proporción de los huecos originales, salvo cuando resulte imprescindible para el nuevo fin y siempre que no afecten negativamente al conjunto del edificio ni desvirtúen las características del mismo.
  - c) Se dejarán al descubierto los elementos verticales de la estructura o machones entre los huecos existentes, de forma que se asegure un tratamiento uniforme del conjunto de la fachada.
  - d) Se prohíbe la colocación de anuncios en las fachadas, excepto en los huecos de los locales comerciales de las plantas bajas, dentro de los cuales podrán insertarse siempre y cuando su tratamiento, dimensiones y localización no afecten la integridad de los valores que se protegen.
  - e) Cuando se realicen obras que afecten a plantas bajas produciendo cambios sustanciales en los elementos originales característicos de su fachada, podrá exigirse la restitución a su estado original.
3. Se permite la redistribución interior de las viviendas, en orden a su perfeccionamiento y a la adecuación a las Normas de Habitabilidad.
4. La adecuación a las normas de habitabilidad y la instalación o actualización de los servicios que se requieran, se preverá de modo compatible con el carácter del edificio.



## ANEXO 1

## Art. 11.- Obras de restauración.

1. Tienen por objeto la recuperación de la imagen original del edificio entendida como una unidad constructiva inalterable y suponen el reprimado de todos y cada uno de sus componentes, la eliminación de elementos impropios y la posible recuperación de elementos perdidos o desaparecidos.
2. El proyecto requiere documentación o conocimientos comprobados de su anterior situación y adoptará soluciones concordantes con hipótesis razonables de distribución, volumen, tratamiento de materiales, oficios, ornamentación..., en edificios coetáneos de similares características.

## Art. 12.- Obras de reestructuración con conservación de elementos.

1. Son obras coherentes con una valoración pormenorizada condicionadas al mantenimiento de elementos que conciernen a la estructura arquitectónica de los edificios. Se refieren a la fachada principal y a las cubiertas.

## 2. Fachada.

## A. Conservación.



Es obligado el mantenimiento de la fachada en su integridad, lo cual implica la preservación del sistema de composición de huecos, fábricas de albañilería, carpinterías, y elementos ornamentales (impostas, balcones, cubrepersianas, etc.), permitiéndose únicamente las obras de reprimado o de la recuperación de la imagen original.

Son obligatorias las siguientes obras:

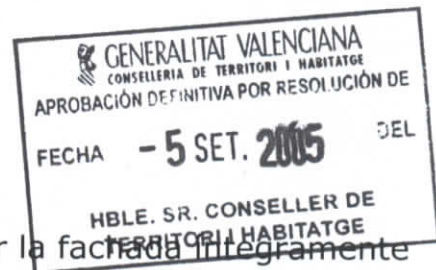
- a) La eliminación de los elementos no originales calificados en la ficha individualizada como elementos impropios, así como aquellos, que no estando citados concretamente en su ficha, contradigan la normativa general del Plan.
- b) La reproducción de elementos originales desaparecidos, cuando exista documentación suficiente para este fin.

## ANEXO 1

- c) La recomposición de huecos en plantas bajas, de acuerdo con la ordenanza, aun cuando no se especifique expresamente en su correspondiente ficha individualizada.

Se permite la sustitución de elementos irreparables tales como carpinterías, tomando como modelo de referencia elementos originales.

## A.Reproducción.



En los edificios donde no se pueda mantener la fachada íntegramente debido a su mal estado y su protección lo exija se prescribirá la reproducción de la misma siempre que los sistemas constructivos necesarios para su ejecución no sean manifiestamente irrealizables.

Documentación y requisitos para la autorización de estas obras:

- a) Levantamiento exacto y previo a la demolición de la fachada existente con información fotográfica, alzados a escala mínima 1:100 y detalles constructivos a escala 1:20.
- b) Mantenimiento de los espesores de los muros y de las soluciones constructivas de muros de carga.
- c) Solución de las carpinterías manteniendo el espesor de las secciones y los despieces.
- d) Utilización de moldes en la reproducción de los elementos decorativos.

## 3. Cubiertas.

## A.Conservación.

Es obligado el mantenimiento de la cubierta en su integridad permitiéndose únicamente las obras de reprimado o de la recuperación de la imagen original.

Son obligatorias las siguientes obras:

## ANEXO 1

- a) La eliminación de los elementos no originales calificados en la ficha individualizada como elementos impropios, así como aquellos, que no estando citados concretamente en su ficha, contradigan la normativa general del Plan.
- b) La reproducción de elementos originales desaparecidos, cuando exista documentación suficiente para este fin.

Se permite la sustitución de elementos irreparables, tomando como modelo de referencia elementos originales.

## B.Reproducción.

En los edificios donde no se pueda mantener la cubierta íntegramente debido a su mal estado y su protección lo exija se prescribirá la reproducción de la misma siempre que los sistemas constructivos necesarios para su ejecución no sean manifiestamente irrealizables.

## Art. 13. Régimen de usos.

1. Usos dominantes: Aquellos que fomenten la actividad pública en el edificio protegido, sin que su adecuación funcional implique la deformación de su estructura u organización espacial.
2. En concreto Terciario (T) (excepto Tof.2.), Dotacional (excepto Dcm, Dab, Dre, Dsr, Dce, Din, Ddf) y usos rústicos en el medio natural (N) (excepto Nfo, Nex)
3. Usos permitidos: Residencial unifamiliar (Run)
4. Se entenderán prohibidos los siguientes usos:
  - Residencial plurifamiliar (Rpf).
  - Industrial (Ind).
  - Almacén (Alm), excepto Alm.1ª vinculado al uso agrícola. Este uso tan solo será admitido en aquellos inmuebles o partes de los mismos que hayan albergado tradicionalmente este uso en base a sus características tipológicas.
  - Aparcamientos (Par).
  - Extractivos (Nex).



## Art. 14.- Obras e instalaciones permitidas.

En cuanto a las obras e instalaciones permitidas se estará a lo dispuesto en el artículo 4.7 de las Normas Urbanísticas del vigente



## ANEXO 1

Plan General que aquel caso se aplicable a elementos en Suelo no Urbanizable. Dicha normativa se transcribe a continuación:

“Artículo 4.7.- Obras e instalaciones permitidas.

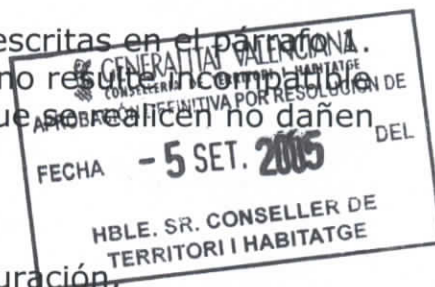
1. En las zonas de Suelo No Urbanizable AR, PA-1 y PA-2 se podrán hacer construcciones ligeras o instalaciones específicamente destinadas a explotaciones agrarias (invernaderos u otras análogas), tales como las que corresponden al uso Alm. 1ª, pero con una superficie máxima de 30 m<sup>2</sup>, siempre que guarden relación con la naturaleza y destino agrícola de la finca y se ajusten a los planes y normas reguladoras de la actividad agropecuaria.
2. En las zonas PI y junto a ellas podrán realizarse las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
3. En las zonas PH y PM podrán realizarse las obras tendentes a la mejor conservación de los elementos, naturales o artificiales, protegidos, según las previsiones de la normativa de protección aplicable.

Asimismo podrán realizarse obras como las descritas en el párrafo 1. de este artículo cuando el uso Agrícola (Nag) no resulte incompatible con las normas de protección y los trabajos que se realicen no dañen o perjudiquen el elemento protegido.

4. Si que se permitirán, las obras de restauración, acondicionamiento y reforma de los edificios existentes destinados preferentemente a vivienda unifamiliar (Run) cuando su tipología responda a la tradicional del lugar y tengan carácter aislado o se encuentren enclavados en la Zona de calificación AR.

Dichas obras se ajustarán a las limitaciones siguientes:

- No ocuparán más suelo que el correspondiente a las edificaciones antiguas, quedando prohibidas las ampliaciones.
- No se producirá aumento de la altura total del edificio ni de su volumen global edificado, aunque se permitirá el aumento de superficie útil entre planos de fachada cuando no redundara en demérito de los elementos propios o de interés presentes en el edificio o conformadores de su estructura arquitectónica tradicional.



## ANEXO 1

- Los tratamientos de fachada se admitirán exclusivamente para la restitución de su carácter tradicional o para su integración en el ambiente paisajístico en la escena rural.

Excepcionalmente se admitirá la construcción de invernaderos o construcciones similares transparentes para la implantación de bares, paellers, merenderos y restaurantes en el entorno de los edificios protegidos, claramente diferenciado de estos, siempre que se realice con una alta calidad arquitectónica e integre en el espacio plantas y elementos vegetales existentes en el entorno de la alquería. Su volumen será como máximo similar a la alquería existente o como máximo de 100 m<sup>2</sup>.

#### Art. 15. Licencia de Intervención sobre los edificios catalogados.

Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General y en especial a lo dispuesto en su artículo 3.72 cuyo contenido se reproduce a continuación:

"Artículo 3.72.- Documentación para la licencia

La solicitud de licencia de obra mayor que tenga por objeto la intervención sobre un edificio protegido deberá acompañar la siguiente documentación adicional:

1. Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándola con relación a otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.
2. Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.
3. Plano parcelario.
4. Descripción de las características tipológicas del edificio así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o remoción en la propuesta.
5. Levantamiento a escala 1:100 del edificio preexistente y descripción fotográfica clara del mismo, que incluirá una fotografía a color de tamaño 18x24 cm. de cada paramento de fachada a vía pública obtenida preferente en el eje central de la fachada o fachadas.
6. Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinada".



## ANEXO 1

Art. 16.- Modificación en elementos catalogados con nivel de protección ambiental.

Las modificaciones en los elementos catalogados con nivel Ambiental, en función del tipo arquitectónico al que se adscriben, se regirá por las posibilidades que formales, compositivas y sintácticas que permite el modelo tipológico. Estas posibilidades vienen descritas en unas fichas tipo que se elaboran para los tipos arquitectónicos característicos que encontramos en entorno de la ciudad de Valencia y a los que nos hemos referido anteriormente.

Los tipos básicos son los siguientes:

-Casas de Crujías Paralelas a Fachada:

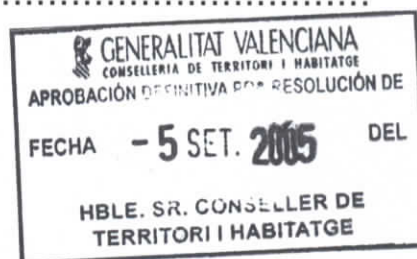
Casas de una crujía.-.....  
1CPF

-Casas de dos Crujías.-

Donde distinguimos:

Con fachada simétrica.....  
2CPF/S  
Con fachada asimétrica .....  
2CPF/A

Barracas ..... BBR



La ficha tipo elaborada contiene la siguiente información:

- 1.- Referencia del tipo arquitectónico en cada caso
- 2.- Enumeración de los elementos que corresponden a este tipo arquitectónico citando el número de ficha del Catálogo
- 3.- Esquemas.

Esquemas en alzado y planta donde se define el tipo. Tipo de intervención posible, con referencia de su forma en planta alzado y sección, con las proporciones adecuadas que como máximo deben tener estas piezas a añadir, restaurar, ampliar, reconstruir, etc.

En términos generales se trata de conservar la planta básica de la casa con los elementos estructurales que definen su estructura

## ANEXO 1

espacial y arquitectónica: Muros de carga y cerramiento de fachadas. Sección y forma de la cubierta tipo de cubierta, ubicación y proporción de los huecos en fachadas.

Las ampliaciones se basan en adosar con la sintaxis tradicional cuerpos al núcleo básico desde la idea de una cuerpo tipo porxada (cuerpo de una crujía, cubierto a un agua) y vinculado a la casa, bien por adosarse a uno de sus testeros laterales, o bien por definir un patio y con la propia porxada cerrar lateral o frontalmente uno de los lados del patio.

Las longitudes de fachada de estos elementos no serán superiores a la de la propia fachada del cuerpo principal, que se tomará como referencia en cada caso, siendo su anchura de crujía la misma que la misma que la de la casa. La profundidad del patio será como máximo el doble de la anchura de crujía.

La altura de los cuerpos adosados a las fachadas laterales o a los testeros, en ningún caso se sobre elevarán sobre la altura del alero de la casa original, siendo esta siempre la referencia.

Enero de 2005



El arquitecto redactor

Vicente Guallart



ANEXO 1

