



Id. document: jMnv AAx9 wy8y EpPd xJic xkP8 62k=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

ÀREA D'URBANISME, HABITATGE I LLICÈNCIES
SERVICI LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

CONDICIONES Y ACTUACIONES QUE NO PRECISAN DE DICTAMEN DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE PATRIMONIO EN ÁMBITOS Y/O EDIFICIOS PROTEGIDOS "POR ENTENDERSE CARENTES DE TRASCENDENCIA PATRIMONIAL"

Teniendo en cuenta que las actuaciones sobre edificios protegidos, por aplicación del PGOUV en su artículo 3.74, de sus Catálogos: estructural y pormenorizado y del planeamiento de desarrollo, están sometidas a dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio, y atendiendo a la complejidad y variedad de las afecciones patrimoniales en los edificios y ámbitos protegidos, que requieren de un análisis pormenorizado caso a caso y en función del planeamiento de desarrollo que le sea de aplicación, con la finalidad de dinamizar y agilizar su tramitación, se propone elevar a la Comisión Municipal de Patrimonio unos criterios con objeto de determinar qué actuaciones concretas no precisan de solicitud del Dictamen, la comprobación se realizará por los servicios municipales afectados, mediante informe técnico que valide que la actuación y su documentación es admisible sin necesidad de Dictamen, siempre que la complejidad de la actuación lo permita y se cumplan todas las **condiciones** señaladas a continuación.

1.-ACTUACIONES QUE NO REQUIEREN DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO

Previa verificación en informe técnico y siempre que la complejidad de la actuación lo permita, no será necesario solicitar dictamen a la Comisión de Patrimonio para las actuaciones que a continuación se relacionan y siempre que se cumplan previamente las condiciones que igualmente se indican:

1-1.- CONDICIONES PREVIAS:

I) Se confirme que la intervención tiene carácter puntual, es decir obras de pequeña envergadura, por lo que no son admisibles, en ningún caso, en obras de rehabilitación integral, cambio de uso de un edificio o parte importante de éste, ni múltiples o innumerables actuaciones parciales, o parciales globales etc.

II) La documentación gráfica y fotográfica del ámbito de actuación es exhaustiva y completa, lo que supone la identificación en el ámbito de la actuación puntual de todos los elementos impropios (1) y de todos los elementos propios existentes en: las fachadas, en cada una de las estancias afectadas, en los patios etc.

III) La propuesta de intervención es la correcta en relación a la tipología y en su caso con la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO - SERV.LLIC.URBANISTIQUES	MARIA CAMUÑAS DE CASTRO	15/04/2024	ACCVCA-120	15581911394491035643 2878431644344496795
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES	MARIA DEL CARMEN MANZANO IMBERNON	15/04/2024	ACCVCA-120	20013844948117767220 552751742527681710



ficha de protección del edificio, tras el análisis de la configuración original del edificio en cuestión, se deberá hacer una propuesta que conserve, mantenga y en su caso recupere los elementos propios y originales en el ámbito de la actuación puntual. No obstante, aun en el caso de que se cumplan el resto de condiciones, cuando las soluciones no sean claramente aplicables y objetivas, si será necesario dictamen de la Comisión de Patrimonio.

1.2.- ACTUACIONES PUNTUALES ADMISIBLES SIN DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO:

A) ACTUACIONES EN FACHADA

A1.-IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES EN PLANTAS BAJAS (cuando requieran de nuevo título habilitante –art. 3.t Ordenanza Obras de Edificación y Actividades- o se trate de obras de remodelación global del local):

a) En cualquier caso, se deberán eliminar los elementos impropios (1) sin valor, tales como: revestimientos y aplacados impropios, maquinaria de aire acondicionado e instalaciones, rejillas en el paramento, marquesinas, cartelería sin valor patrimonial, etc.

b) Si el edificio conserva los elementos propios y originales (huecos, elementos compositivos, carpinterías, rejillas) o existe constancia de su existencia en el bajo colindante, estos deberán restaurarse o reponerse con idénticas características.

c) En caso de estar distorsionada la composición original del edificio, deberán recuperarse los huecos originales de la fachada del local (anchura, altura, situación a ejes), de acuerdo con los planos originales de Archivo, fotografías, existencia de locales colindantes gemelos, realización de estudio murario, etc.

d) Se deberán recuperar los elementos propios compositivo-decorativos de los que exista constancia, tales como zócalos, frisos, ménsulas, claves, recercados, fingidos, almohadillados, llagueados, piezas cerámicas de nombres de calles o seguros, rótulos de comercios con valor, etc.

e) En caso de sustitución de carpinterías, y siempre que no exista constancia de las originales o de las tipológicas, se admiten carpinterías en materiales, diseño, escuadrías y colores diferentes a las de las plantas superiores, siempre que estas se materialicen en colores neutros, no tengan acabado con brillo metálico ni anodizado y el retranqueo del plano de fachada sea igual que en origen.

f) El rótulo comercial deberá cumplir lo dispuesto en la Ordenanza de Publicidad, y las rejillas de ventilación se instalarán dentro del hueco formando parte de la carpintería.

A2.- REPARACIONES DE FACHADA (MATERIALES, ELEMENTOS DECORATIVOS):

a) Cuando se lleve a cabo la restauración/mantenimiento del revestimiento de la fachada, esta se efectuará utilizando materiales y técnicas compatibles, soluciones propias del edificio y en su caso propias de la arquitectura tradicional, tales como cal aérea, cal hidráulica, yeso o compuestos que garanticen la permeabilidad al vapor de agua (se desaconseja el uso del cemento por su falta de permeabilidad). En el caso de muros de mampostería vista se deberá

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO - SERV.LLIC.URBANISTIQUES	MARIA CAMUÑAS DE CASTRO	15/04/2024	ACCVCA-120	15581911394491035643 2878431644344496795
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES	MARIA DEL CARMEN MANZANO IMBERNON	15/04/2024	ACCVCA-120	20013844948117767220 552751742527681710



evitar la sustitución completa de la junta de mortero histórica, realizando un rejuntado rebajado respecto a las piedras de mampostería de un color que entone con el resto de la fachada o la parte donde se intervenga.

b) En todo caso, se deberán mantener los elementos decorativos existentes en la fachada, tales como molduras, cornisas, impostas, recercados, ménsulas, zócalos, almohadillados, llagueados, columnas, frontones, claves etc. En caso de que no se conserven pero exista constancia de ellos o sean fácilmente identificables, estos deberán recuperarse con el material y las características propias de cada elemento.

c) La sustitución de canalones y bajantes vistos en fachada se llevará a cabo por otros del mismo material que el original o bien de cinc, acero galvanizado, acero cincado o cobre.

d) En sustituciones/repares de las bandejas de los balcones deberá mantenerse su canto original, así como sus elementos de molduración, utilizando el sistema y materiales propios de la construcción original. En las estructuras de forja voladas se conservarán o repondrán los sotabalcones cerámicos.

A3.-CARPINTERÍAS EXTERIORES, ELEMENTOS DE OSCURECIMIENTO Y REJERÍAS:

a) La sustitución de carpintería exterior de la fachada principal, solo es admisible en caso de que esté justificada su sustitución y a excepción de lo dispuesto para la planta baja en el punto A1, se realizará con el mismo material, diseño, despiece, escuadrías, color y retranqueo que las del modelo original del inmueble. No está permitido efectuar divisiones en los vidrios distintas de las existentes en los huecos originales.

b) No se admitirá la instalación de persianas enrollables con guías o capitalizados exteriores ni que alteren el tamaño de los huecos. En caso de existir, deberán conservarse los elementos de oscurecimiento correspondientes a la tipología original (contraventanas, persianas alicantinas). Si la edificación no dispone de origen de estos elementos, se podrán situar nuevos recayendo al espacio interior y sin repercusión externa ni modificación del hueco. En el exterior solo podrán utilizarse las originales del edificio o las que le correspondan tipológicamente.

c) Deberán mantenerse las rejas existentes o, en su caso, reponerse con su material, disposición y morfología originales. Se prohíbe la utilización de perfiles huecos, de acero o de aluminio, y los acabados brillantes. El tratamiento final deberá ser mate y de tono acorde con la normativa cromática o la tipología del edificio.

A4.-FACHADAS SECUNDARIAS SIN VOLUNTAD COMPOSITIVA Y/O ALTAMENTE ALTERADAS:

a) Se permite el cambio de carpinterías por carpinterías similares que armonicen con la fachada existente, sin necesidad de preservar la materialidad. Se permite la ampliación de los huecos existentes siempre que no altere negativamente la composición de la fachada.

b) En las fachadas de plantas ático que se encuentren retranqueadas respecto al plano de fachada, siempre que no tengan una voluntad compositiva y no sean apreciables desde la vía pública, se permitirá la ampliación o modificación de los huecos existentes.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO - SERV.LLIC.URBANISTIQUES	MARIA CAMUÑAS DE CASTRO	15/04/2024	ACCVCA-120	15581911394491035643 2878431644344496795
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES	MARIA DEL CARMEN MANZANO IMBERNON	15/04/2024	ACCVCA-120	20013844948117767220 552751742527681710



B) ACTUACIONES EN CUBIERTA

- a) La sustitución de tejas o el retejado de la cubierta del inmueble se efectuará mediante la utilización de la teja original recuperada o teja árabe curva para las piezas faltantes. Las piezas nuevas se colocarán preferentemente en la posición del canal. No se admite la teja mixta a no ser que sea la original del edificio.
- b) La reparación de las cubiertas que comporte reposición o sustitución de tejas no deberá trascender a la fachada o al alero que debe mantenerse íntegramente o completarse con las piezas originales, especialmente en las tejas río o canal que conforman el mismo. Tampoco se admite el cambio por el interior del sistema constructivo de las cubiertas formado por entabacado cerámico y cabirones de madera.
- c) Quedan prohibidos materiales de cobertura ajenos a la tradición claramente perturbadores de su entorno tales como telas de aluminio, telas asfálticas, fibrocemento, chapa metálica, pizarras o sus imitaciones, etc.

C) ACTUACIONES EN ZAGUÁN Y/O ESCALERA

C1.- INSTALACIÓN DE ASCENSOR O BAJADA A COTA CERO EN EDIFICIOS CON PROTECCIÓN AMBIENTAL:

La instalación de ascensor, aun recortando el ancho de la escalera, se realizará con cerramiento acristalado y transparente con perfiles estrechos de colores que no resalten esta estructura dentro del conjunto del zaguán y escalera. Se mantendrá la barandilla original.

C2.- REFORMA DEL ZAGUÁN EN EDIFICIOS CON PROTECCIÓN AMBIENTAL:

La reforma mantiene todos los elementos originales, tales como puertas cortavientos (aun modificando su sistema o dirección de apertura), pavimentos, revestimientos, escayolas, luminarias, etc.

C3.- PORTÓN DE ACCESO:

No se admite la sustitución de los portones originales. La sustitución justificada o modificación de la puerta del portal deberá recuperar la original en caso de estar documentada o, en caso contrario, proponer una nueva acorde a la tipología del edificio en material y diseño. Las propuestas de diseño más actual deberán obtener necesariamente el dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio.

D) ACTUACIONES EN EL INTERIOR DE LAS VIVIENDAS O REFUERZOS ESTRUCTURALES, DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

D1.- REFORMAS:

- a) Se mantendrán las puertas originales de acceso a las viviendas, en caso de sustitución justificada de la puerta de acceso a la vivienda, se repondrá con idénticas características a la original.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO - SERV.LLIC.URBANISTIQUES	MARIA CAMUÑAS DE CASTRO	15/04/2024	ACCVCA-120	15581911394491035643 2878431644344496795
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES	MARIA DEL CARMEN MANZANO IMBERNON	15/04/2024	ACCVCA-120	20013844948117767220 552751742527681710



b) Se documentará la existencia y se conservarán (preferentemente en su ubicación original) los elementos interiores con valor patrimonial, tales como pavimentos Nolla, de mosaico o hidráulicos, molduras en techos, carpinterías interiores, etc. Excepto cuando los elementos estén estrechamente vinculados al espacio en el que se encuentran, podrá permitirse su recolocación o reintegración en espacios distintos a su ubicación original. En casos justificados, se permite dejar dichos elementos ocultos bajo la necesaria capa de protección reversible que asegure su correcta conservación.

D2.-REFUERZOS ESTRUCTURALES:

Las actuaciones de refuerzo en los componentes del sistema estructural se realizarán con materiales originales y técnicas constructivas tradicionales. No obstante, se admiten técnicas de refuerzo contemporáneas si se trata de actuaciones puntuales, se puede garantizar su compatibilidad funcional y estética con los componentes a conservar.

2.- ACTUACIONES CON DICTAMEN SIN TRASCENDENCIA PATRIMONIAL

Los técnicos municipales deberán determinar en el trámite de verificación previo, que aquellas actuaciones que a pesar de estar incluidas en el punto primero, revistan cierta complejidad o no cumplan la totalidad de las condiciones también señaladas en el citado punto primero, podrán ser sometidas a dictamen de la Comisión de Patrimonio para valorar su trascendencia patrimonial

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO - SERV.LLIC.URBANISTIQUES	MARIA CAMUÑAS DE CASTRO	15/04/2024	ACCVCA-120	15581911394491035643 2878431644344496795
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES	MARIA DEL CARMEN MANZANO IMBERNON	15/04/2024	ACCVCA-120	20013844948117767220 552751742527681710



(1) ELEMENTOS IMPROPIOS" MÁS COMUNES EN LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS

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

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO - SERV.LLIC.URBANISTIQUES	MARIA CAMUÑAS DE CASTRO	15/04/2024	ACCVCA-120	15581911394491035643 2878431644344496795
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES	MARIA DEL CARMEN MANZANO IMBERNON	15/04/2024	ACCVCA-120	20013844948117767220 552751742527681710



Id. document: jMnv AAx9 wy8y EpPd xJic xkP8 62k=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

m. Elementos o partes de la edificación que derivan de trasformaciones, reformas o adecuaciones (escaleras, distribución de espacios, patio, altillos, sistema estructural, soluciones constructivas. etc.) que no corresponde al período o época de construcción de la edificación y que no contribuye a realzar los valores protegidos del edificio.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO - SERV.LLIC.URBANISTIQUES	MARIA CAMUÑAS DE CASTRO	15/04/2024	ACCVCA-120	15581911394491035643 2878431644344496795
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES	MARIA DEL CARMEN MANZANO IMBERNON	15/04/2024	ACCVCA-120	20013844948117767220 552751742527681710