

PLAN GENERAL DE
L'ALCÚDIA DE CRESPINS

TEXTO REFUNDIDO
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.
NORMATIVA

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
MAYO 2023



ÍNDICE

NORMATIVA DEL CATÁLOGO

CAPÍTULO I. GENERALIDADES

CAPÍTULO II INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS

CAPÍTULO III. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE A LOS ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO

SECCIÓN PRIMERA. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIONES EN LOS BIENES PERTENECIENTES AL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN DE LOS INMUEBLES CATALOGADOS NO INSCRITOS EN EL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO

SECCIÓN TERCERA. NORMATIVA DEL CONJUNTO PROTEGIDO DE LA CALLE VICENTE LLOPIS

SECCIÓN CUARTA. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

CAPÍTULO IV. ACTUACIONES DE LOS PROPIETARIOS

CAPÍTULO V. DEBER DE CONSERVACIÓN

CAPÍTULO VI. DECLARACIÓN DE RUINA

ANEXO I. FICHAS PARTICULARES DESCRIPTIVAS DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS



CAPÍTULO I.

GENERALIDADES

Artículo 1. Inserción en el Plan General.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, de ahora en adelante Catálogo, es un documento de ordenación urbanística que forma parte del Plan General de L'Alcudia de Crespins y tiene por objeto formalizar las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o espacios de interés.

El contenido del Catálogo se ajusta a lo que se dispone en la siguiente normativa:

- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, de ahora en adelante LUV.
- Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano, de ahora en adelante LPCV.
- Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consejo, por el cual se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local

Artículo 2. Modificaciones del Catálogo

Cualquier modificación del presente Catálogo de Bienes y espacios protegidos tendrá que ser informada por la Conselleria competente en materia de cultura en virtud del artículo 47.3 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 3. Determinaciones Generales

1. La normativa del Catálogo prevalecerá frente a la normativa y resto de documentos del Plan General o sus modificaciones.
2. Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en Zonas Arqueológicas o Paleontológicas o en espacios de protección o áreas de vigilancia arqueológica o paleontológica aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65 de la LPCV, cuyo régimen se aplicará íntegramente.

Artículo 4. Condiciones de proyectos de planificación o transformación del territorio.

1. Los estudios de impacto ambiental relativos a toda clase de proyectos, públicos o privados, que puedan incidir sobre bienes integrantes del patrimonio cultural valenciano deberán incorporar el informe de la conselleria competente en materia de cultura acerca de la conformidad del proyecto con la normativa de protección del patrimonio cultural. Aquellos proyectos de planificación o transformación del territorio que por la legislación específica no estén sujetos a trámites de evaluación ambiental pero que comprendan en su ámbito bienes inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano o bienes de naturaleza arqueológica o paleontológica,



deberán someterse a informe previo y vinculante de la Conselleria competente en materia de cultura. Se estará a lo establecido en el Decreto 208/2010, de 10 de diciembre, del Consell.

2. Todo proyecto de planificación o transformación del término que afecte a suelo no urbanizable requerirá de prospección arqueológica previa a su aprobación.

Artículo 5. Contenido del Catálogo

El catálogo comprende:

1. Parte sin eficacia normativa:
Memoria informativa y justificativa.
Planos de Información
2. Parte con eficacia normativa:
Normas urbanísticas
Fichas Particulares
Planos de Ordenación.

Artículo 6. Contenido de la normativa del Catálogo

3. Las presentes normas.
4. Fichas Particulares de cada bien.
Anexa a este documento, se incluyen fichas particulares descriptivas de los elementos catalogados, con señalamiento del nivel de protección asignado, identificación de los elementos que se consideran protegidos de cada bien señalándolos como elementos propios del bien, régimen de intervenciones permitidas, fotografías de identificación y plano de situación.
5. Planos de Ordenación

Artículo 7. Ordenación estructural y detallada en el Catálogo.

Forman parte de la ordenación estructural del Plan General, en virtud de los artículos 34 y 46 de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano y las leyes posteriores que la modifican, de ahora en adelante LPCV, los siguientes elementos del Catálogo

- La delimitación del Núcleo Histórico tradicional con la categoría de BRL (NHT-BRL) y su normativa de protección.
- Los Bienes de Relevancia Local (BRL), incluyéndose las fichas de los BRL.
- Los entornos de protección de los BRL y la normativa de protección de estos entornos.
- Las Áreas de Vigilancia Arqueológica.



Artículo 8. Bienes y espacios incluidos en el Catálogo.

Artículo 9. Bienes de Relevancia Local.

1. Conforme al que se dispone en artículo. 46.1 de la LPCV, los Bienes de Relevancia Local están incluidos en el Catálogo.
2. Conforme al que se dispone en artículo 46.2 de la LPCV, se incluyen como Bienes de relevancia Local los bienes sobre los cuales se considera que incluso no poseyendo la singularidad precisa para ser declarados Bienes de Interés Cultural, sin embargo tienen significación propia como bienes de carácter histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, o etnológico, y/o disfrutan de la consideración de Bienes de Relevancia Local en virtud del que se establece en la disposición adicional quinta de la L PCV.
3. Los BRL incluidos en el catálogo y adscritos a sus categorías, son los siguientes:

NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (NHT-BRL)

- o Núcleo Histórico Tradicional de L´Alcudia de Crespins

MONUMENTO DE INTERÉS LOCAL:

- Ermita del Cristo del Calvario
- Iglesia Parroquial de San Onofre Anacoreta
- Casilicios del Calvario

ESPACIO ETNOLOGICO DE INTERÉS LOCAL:

- Retablo cerámico San Rafael
- Retablo cerámico del Cristo del Calvario
- Chimenea de Batán
- Galería/túnel del Batán
- Galería Principal de la red seca a palacio.

Artículo 10. Otros Bienes Catalogados

El resto de bienes incluidos en el Catálogo se ha considerado que, en razón a su interés, tienen que quedar recogidos en el catálogo, sin tener la importancia suficiente como para ser Bienes de Relevancia Local, aunque sí que disfrutarán de una normativa específica para su protección y conservación.



CAPÍTULO II

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

Artículo 11. Actuaciones municipales de protección de los elementos catalogados.

1. El Ayuntamiento promoverá estudios y actuaciones tendentes a mejorar el conocimiento, conservación y disfrute público de los bienes a proteger.
2. El Ayuntamiento deberá encargar a técnicos cualificados realizar inspecciones periódicas (cada 3 años como máximo), para comprobar el estado de conservación de los elementos catalogados. Las observaciones y recomendaciones de éstos se anotarán en un Libro de mantenimiento de Elementos protegidos del municipio, que se deberá conservar en el Ayuntamiento. El Pleno del Ayuntamiento deberá pronunciarse sobre las propuestas de actuación que se realicen en él, ordenando las labores que estime necesarias para el mantenimiento o mejora de dichos Elementos protegidos.
3. El Ayuntamiento podrá ampliar el presente Catálogo a nuevos elementos que se consideren de interés para la conservación, o el ámbito de protección de los elementos catalogados, mediante la correspondiente Modificación del documento, previo Informe de la Conselleria competente en materia de cultura, conforme al Artículo 47 de la LPCV. Este Informe tendrá carácter vinculante en todo lo referente a la inclusión y exclusión de Bienes calificados de Relevancia Local y su régimen de protección, para su aprobación provisional y definitiva.
4. La administración pública podrá acordar la expropiación de los bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano por causa de interés social, conforme al Artículo 21 de la LPCV.

Artículo 12. Intervención municipal en la protección de los elementos catalogados.

1. La intervención municipal sobre la actuación propuesta que se pretenda realizar en los elementos catalogados comprobará la conformidad de con la legislación urbanística, así como restablecer la ordenación infringida y obligar a reponerlos a su situación de origen en su caso.
2. En los edificios catalogados y en las zonas de entornos de protección delimitados en el Catálogo solo pueden realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal.
3. La intervención municipal sobre los elementos catalogados se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:
 - a) Licencias de intervención.
 - b) Ordenes de ejecución y de suspensión de obras.
 - c) Ordenes de adaptación al ambiente.
 - d) Declaraciones de ruina.
 - e) Información urbanística.



Artículo 13. Actos sujetos a licencia en edificios protegidos.

Estarán sujetos a previa licencia urbanística los actos intervención sobre edificios o elementos protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra, o de modificación de su uso.

Artículo 14. Licencias de Intervención en edificios catalogados.

1. En los edificios catalogados sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención.
2. Se denominará licencia de intervención sobre edificio protegido a toda autorización para la realización de obras de cualquier naturaleza tendentes a alterar el estado físico de los edificios y elementos catalogados. Este régimen será de aplicación a todos los elementos protegidos cualquiera que sea su nivel de protección y para autorizar cualquier tipo de intervención ya sea de carácter básico o subsidiario.
3. Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del planeamiento, pero su autorización podrá determinar otras condiciones adicionales, para salvaguardar los valores protegidos.
4. No se podrán conceder licencia de demolición en relación a inmuebles catalogados, sino, en todo caso licencia de intervención que contemple tanto las operaciones de demolición, en los casos en que no sea posible la conservación o cuando la catalogación no obedezca al valor intrínseco de la construcción, sino a su mera importancia ambiental, como otras obras de intervención y recuperación de lo demolido y el resultado final de la actuación sobre el inmueble. En este caso, la licencia podrá autorizar la sustitución del edificio, a ser posible parcial, bajo condiciones especiales.

Artículo 15. Licencias de Intervención en Bienes de Relevancia Local.

1. Para la licencia de intervención en elementos patrimoniales en la categoría de Bien de Relevancia Local que disponga de Ficha de Catálogo no será necesaria la previa autorización de la Conselleria competente en materia de cultura.
2. Las licencias de intervención concedidas y las órdenes de ejecución que se dicten sobre los mismos se comunicarán a la Conselleria competente en materia de cultura, de acuerdo al procedimiento del artículo 14 del Decreto 62/2011.
3. En ningún caso se concederán licencias condicionadas a la posterior obtención de las autorizaciones que sean preceptivas.



Artículo 16. Comunicaciones a la Conselleria competente en materia de cultura.

1. Se comunicarán a la Conselleria competente en materia de cultura, las licencias y permisos urbanísticos y de actividad y órdenes de ejecución que se dicten sobre los Bienes de Relevancia Local.
2. La comunicación de licencias se realizará a través de sus direcciones territoriales e irán acompañadas, en todo caso, de un informe técnico municipal que avale el ajuste de la intervención con el régimen de protección establecido en la correspondiente ficha del catálogo. E
3. En el ámbito del NHT_BRL únicamente se comunicarán las licencias, o actos de análoga naturaleza, de derribo o nueva planta, o de intervención en inmuebles individualmente catalogados como Bienes inmuebles de relevancia local y aquellas otras en espacios públicos que afecten a la morfología, trama urbana o silueta paisajística del núcleo.
4. En los entornos de protección de los bienes inmuebles de relevancia local, y salvo requerimiento expreso, no será precisa la comunicación de licencias.

Artículo 17. Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos.

1. Los interesados podrán recabar dictamen previo del órgano municipal competente, para que precise las concretas exigencias que se deriven del Régimen y Nivel de Protección a que se encuentre sujeto un edificio o elemento catalogado.
2. La consulta se instará acompañando anteproyecto expresivo de las obras de intervención a realizar. El dictamen será evacuado con el visto bueno del órgano municipal que haya de otorgar posteriormente la licencia.
3. Cuando se presente la solicitud definitiva, con su proyecto de obras y documentación completa, el órgano consultivo se limitará a dar por reproducido su dictamen previo, si fue favorable, siempre que no se alteren las circunstancias que lo fundamentaron.
4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible para solicitar licencia de intervención sobre edificio protegido, pero sí lo será el dictamen técnico favorable para poderla concederla.

Artículo 18. Solicitud de licencia de intervención sobre elementos protegidos.

1. La solicitud de licencia de intervención en bienes de relevancia local, cuando se trate de intervenciones de rehabilitación integral en monumentos de interés local, deberá ir acompañada de la documentación prevista en el artículo 36.4 de la LPCV.
2. Dentro del mes siguiente a la conclusión de la intervención señaladas en los apartados anteriores, el promotor del proyecto presentará ante la Conselleria competente en materia de cultura la documentación prevista el artículo 36.4 de la LPCV.



Artículo 19. Órdenes de ejecución y de suspensión de obras.

1. Mediante las ordenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida de los edificios, elementos y ambientes catalogados. Del mismo modo aplicará el régimen sancionador que corresponda.
2. El ayuntamiento dictará las correspondientes órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios deteriorados o que estén en condiciones deficientes para ser utilizados.

Artículo 20. Órdenes de adaptación al ambiente.

1. Las órdenes de ejecución que se dicten de adaptación al ambiente se sujetarán al régimen establecido en los artículos anteriores y serán especialmente indicadas para los elementos arquitectónicos catalogados con protección ambiental. Estas órdenes se deberán referir a elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.
2. Las edificaciones y elementos catalogados deberán mantenerse en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen. El Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencias para la ejecución de obras o para la instalación de cualesquiera elementos en las fachadas, cubiertas, medianeras y patios de los inmuebles -en el propio edificio catalogado o en los del entorno- si desvirtuaran o afearan el aspecto exterior y, siendo visibles desde cualquier punto de la vía pública, produjeran resultados estéticamente inadecuados al entorno circundante, pudiendo así exigir la demolición de las actuaciones realizadas y de las ya existentes, así como la restitución del inmueble a su aspecto originario.
3. El Ayuntamiento, según ordenanza específica que aprobará a tal efecto, podrá bonificar las licencias de obras que tengan por objeto la reparación o rehabilitación de edificaciones deterioradas en general, y con más intensidad, aquellas que afecten a edificios, elementos o entornos catalogados.

Artículo 21. Pérdida o destrucción de elementos catalogados.

1. Cuando por cualquier circunstancia resulte la pérdida o destrucción de un inmueble o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación.
2. La pérdida o destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, podrá determinar la expropiación del inmueble según lo previsto en la legislación vigente.



CAPÍTULO III.

NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE A LOS ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO

Artículo 22. Alcance de la Normativa Urbanística.

1. La inclusión de un edificio en el Catálogo determina la conservación y apreciación de los elementos de la composición arquitectónica o del espacio natural que, por su interés cultural o artístico o significación histórica, la justifican mediante la regulación de medidas de protección.
2. Los parámetros para la edificación en los inmuebles incluidos en el Catálogo son los que se derivan de estas Normas Urbanísticas.
3. En la parte de la parcela donde no se sitúe el elemento protegido podrá edificarse, de acuerdo a las normas urbanísticas de la zona, siempre que lo permita expresamente la ficha correspondiente Y
 - No se afecte ni ambiental ni visualmente al bien protegido.
 - No se ocupe la totalidad de la superficie de la parcela.
 - Se mantenga la tipología tradicional de la edificación protegida, previa justificación y análisis en el proyecto de intervención.

Artículo 23. Régimen de los bienes y espacios protegidos

1. Los Bienes de Relevancia Local forman parte del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano y es de aplicación el régimen general de protección establecido por la legislación de patrimonio cultural valenciana y el previsto en las normas urbanísticas del catálogo. Así mismo, le son aplicables las determinaciones incluidas en la correspondiente ficha particular del Catálogo.
2. Al resto de elementos catalogados, no incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano le es aplicable el régimen de protección previsto en las normas urbanísticas del catálogo y las determinaciones incluidas en la correspondiente ficha particular del Catálogo.
3. Las obras de intervención en los elementos catalogados tendrán que ajustarse a las determinaciones establecidas en su ficha particular y al régimen establecido para el nivel de protección que tiene asignado cada elemento catalogado.

Artículo 24. Régimen de intervención en bienes y espacios catalogados.

1. Se entiende por régimen de intervención el conjunto de medidas o acciones específicas, de carácter material, que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores patrimoniales que presenta cada inmueble de acuerdo con el indicado en su ficha particular. Determina su protección, delimitando las facultades que asisten a la propiedad para actuar sobre un muy protegido.



2. A efectos de delimitar el alcance de la intervención, cada uno de los bienes catalogados dispone de una ficha en la cual se establece los valores patrimoniales del bien y el nivel de protección asignado cada uno.
3. Cada nivel de protección queda vinculado a un régimen normativo de protección que, junto a la ficha, determina las intervenciones posibles en cada bien, que tienen que ser siempre compatibles con la protección de los bienes o espacios y la conservación de sus valores.

Artículo 25. Definición del nivel de protección y del tipo de protección.

1. Se entiende por nivel **de protección** el régimen normativo que determina los tipos de protección a los cuales puede estar sometido un muy catalogado y en consecuencia la clase de obras que, en general, pueden efectuar sobre él.
2. El nivel de protección se establece en el Catálogo atendiendo, de manera prioritaria, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en este.
3. Se entiende por tipo de protección al conjunto de medidas o acciones específicas de carácter material que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores arquitectónicos o urbanísticos que presenta un inmueble y, en consecuencia, determina las obras que en particular se pueden realizar sobre él.

Artículo 26. Niveles de protección.

Se establecen los siguientes niveles de protección:

I. NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL.

1. El nivel de protección integral incluye las construcciones, recintos o elementos que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas, botánicas o ambientales originarias.
2. Solo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora del estado general o instalaciones del inmueble o elemento protegido. Sin embargo, puede autorizarse:
 - a) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y vacíos primitivos cuando redundan en beneficio del valor cultural del conjunto, utilizando siempre técnicas y soluciones constructivas propias de la época de su construcción y recuperando el diseño original, utilizando soluciones de acabados que permiten distinguir las partes reconstruidas de las originales
 - b) Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que esto no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.



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

II. NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL.

1. El nivel de protección parcial incluirá las construcciones, elementos o recintos que por su valor histórico o artístico tienen que ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presentan valor intrínseco, especialmente la fachada y elementos visibles desde espacios públicos, en el caso de inmuebles.
2. En caso de protección parcial pueden autorizarse:
 - a) Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial como por ejemplo los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escalas principales, el vestíbulo si hubiera, la fachada y otros elementos propios.
 - b) La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no disfruten de protección específica por el catálogo, en bienes no inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble. En ningún caso podrán ser objeto de demolición la fachada o fachadas principales o características ni los espacios principales de acceso o distribución interior. Cuando su estado de conservación exija intervenciones de demolición parcial, siempre se reconstruirá el elemento demolido con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse.

III. NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

1. El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que, incluso sin presentar en sí mismas y consideradas individualmente, un especial valor, contribuyen a definir un entorno valioso para el paisaje urbano por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas que configuran espacios urbanos como calles, plazas o bordes, que tienen que ser preservados por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano.
2. Sin embargo, se puede autorizar:
 - a) La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
 - b) La reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales



cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse, de forma que la actuación contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.

IV. NORMAS PARA CUALQUIER ELEMENTO CATALOGADO.

1. Para todos los elementos catalogados se restringirá la posibilidad de instalar letreros de carácter comercial o similar a aquellos casos en que se valore la suya no incidencia en el paisaje y la escena urbana.
2. En las obras de renovación reforma parcial de plantas bajas, para ubicación de locales comerciales u otros usos permitidos, las intervenciones en fachada o partes del inmueble visible desde la vía pública tendrán que armonizar con el ambiente, a fin de preservar la imagen del inmueble y mantener su coherencia, y respetar los valores patrimoniales identificados en las fichas del catálogo.
3. Excepto disposición en contra del planeamiento o la ficha particular, se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que es sitúo el elemento catalogado.
4. Además de las disposiciones contenidas en este documento tendrá que tenerse en cuenta la legislación sectorial en materia de patrimonio cultural cuando implique restricciones mayores que las establecidas en el presente catálogo.

Artículo 27. Asignación de los niveles de protección

Los Bienes inmuebles y Yacimientos de interés que se hayan recogidos en el presente Catálogo disfrutan de un nivel de protección concreto de los anteriormente reseñados. El nivel de protección asignado a cada elemento catalogado lo será en relación al grado de interés cultural y la importancia por su significación histórico-artística. Así mismo el nivel de protección determinará las obras admisibles y alternativas posibles en su caso. La asignación concreta de los niveles de protección se hará explícita en la correspondiente ficha de cada elemento a preservar en cuestión, así como las oportunas obras de mantenimiento y consolidación.

Artículo 28. Entornos de Protección

1. En los planos de ordenación del catálogo se delimitan los entornos de protección de los BRL, que se justifican en la memoria.
2. En los entornos de protección el Ayuntamiento velará para que se mantengan los tipos edificatorios tradicionales, así como un cromatismo, materiales y disposición de vacíos integrados en la trama, evitando la sustitución indiscriminada de edificaciones que responden a la tipología tradicional y tratante de eliminar o minimizar el impacto visual que producen algunas edificaciones o instalaciones en la contemplación del bien, para la consecución de esta finalidad se ha establecido una normativa para los entornos de protección delimitados, incluida en el presente documento.



SECCIÓN PRIMERA: Régimen de protección e intervención en los bienes pertenecientes al Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 29. Régimen de protección.

Los Bienes de Relevancia Local incluidos en el Catálogo se registrarán por el régimen establecido en la sección primera del capítulo IV del título II de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano del Patrimonio Cultural Valenciano y por la normativa correspondiente al nivel de protección integral y la ficha incluida en este catálogo.

Artículo 30. Usos permitidos

Los usos permitidos serán los establecidos en la zona de ordenación en que estén situados, que sean compatibles con la puesta en valor y goce patrimonial del bien. La autorización particularizada o cambio de usos se registrará por el que se dispone en el artículo 18 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano del Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 31. Régimen de intervención.

Las intervenciones permitidas son las que se determinan en el nivel de protección integral y en la ficha particular del bien. Serán de autorización municipal la aprobación de las obras u otras actuaciones que afectan los BRL previstas en las fichas particulares o en la presente normativa en relación al nivel de protección del bien, así como proyectos y obras de urbanización en el ámbito de los entornos de protección de los BRL.

En el caso de intervención en BRL de carácter individual (Monumentos de Interés Local, Espacios Etnológicos de Interés Local,) el proyecto contendrá un estudio de los valores patrimoniales del bien, su estado actual, posibles deficiencias o elementos impropios, junto con la intervención propuesta y sus efectos sobre estos valores patrimoniales.

Cualquier intervención en un BRL tendrá que ir encaminada a la preservación y potenciación de los valores patrimoniales que determinaron su protección y se identifican en su ficha particular.

En cualquier caso, la intervención se ajustará a los criterios regulados en la legislación sobre patrimonio cultural valenciano.

Artículo 32. Entorno de Protección de los Bienes de Relevancia Local.

El entorno a protección de los Bienes de Relevancia Local se encuentra delimitado en los planos de ordenación de catálogo e incluidos en las fichas de cada bien.

Los entornos de protección se justifican en la memoria ficha del presente catálogo.



Artículo 33. Condiciones de actuación, régimen de protección e intervención en los Bienes de Relevancia Local.

1. Los Bienes de Relevancia Local incluidos en el Catálogo se registrarán por el régimen establecido en la sección primera del capítulo IV del título II de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano del Patrimonio Cultural Valenciano y por la normativa correspondiente al nivel de protección integral y la ficha incluida en este catálogo.
2. Los usos permitidos serán los establecidos en la zona de ordenación en que estén ubicados, que sean compatibles con la puesta en valor y disfrute patrimonial del bien. La autorización particularizada o cambio de usos se registrará por lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano del Patrimonio Cultural Valenciano.
3. Régimen de intervención. Las intervenciones permitidas son las que se determinan en el nivel de protección integral y en la ficha particular del bien. Serán de autorización municipal la aprobación de las obras u otras actuaciones que afecten a los BRL previstas en las fichas particulares o en la presente normativa en relación al nivel de protección del bien, así como proyectos y obras de urbanización en el ámbito de los entornos de protección de los BRL.
4. En el caso de intervención en BRL de carácter individual (Monumentos de Interés Local, Espacios Etnológicos de Interés Local, ...) el proyecto contendrá un estudio de los valores patrimoniales del bien, su estado actual, posibles deficiencias o elementos impropios, junto con la intervención propuesta y sus efectos sobre dichos valores patrimoniales.
5. Cualquier intervención, actuación, obra, instalación o actividad que se pretenda sobre un BRL deberá evitar que se produzcan efectos negativos sobre los elementos protegidos y su entorno e ir encaminada a la preservación y potenciación de los valores patrimoniales que determinaron su protección y se identifican en su ficha particular. Se ajustará y se justificará mediante un Estudio conforme al Artículo 35.4 de la LPCV.
6. El Ayuntamiento deberá comunicar a la Conselleria competente en materia de cultura las Licencias urbanísticas y de actividad que afecten a estos ámbitos, conforme al Artículo 50.4 de la LPCV.
7. Para la declaración de ruina de los Bienes de Relevancia Local se deberá cumplir lo establecido en el Artículo 50.7 de la LPCV.



Artículo 34. Normativa de protección e intervención en el ámbito del Núcleo Histórico Tradicional-BRL. (NHT-BRL)

1. En NHT-BRL se garantizará la edificación sustitutoria respetando los tipos edificatorios tradicionales, así como el cromatismo, materiales y disposición de vacíos tradicionales.
2. La finalidad del ámbito y de la normativa de esta zona es la conservación, tanto de la trama urbana, el ambiente urbano tradicional, así como de la tipología edificatoria histórica y de la silueta paisajística histórica.
3. En el supuesto de que el ámbito del NHT-BRL acabe en fachada o medianera, sin incluir la parcela, las intervenciones en el envolvente exterior de los inmuebles a los cuales pertenecen esas fachadas o medianeras, tendrán que garantizar la armonización con los valores culturales del presente ámbito para poder obtener la correspondiente licencia municipal.

Los inmuebles de la Plaza Mariano Benlliure en los que el ámbito acaba en su fachada, deberán ejecutar la fachada y su envolvente exterior de acuerdo a la normativa del NHT-BRL aplicable a esos elementos.

4. En las parcelas pasantes que van de la calle Sant Francesc a la Av. La Pau, las edificaciones que se construyan recayentes a la Av. La Pau, manteniendo los valores patrimoniales y los parámetros del NHT-BRL, las fachadas se podrán adecuar a la zona urbanística colindante a ellas, justificando en proyecto la necesidad de adaptarse a su entorno.
5. Los requisitos a los cuales tienen que ajustarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afectan los inmuebles del ámbito del NHT-BRL se determinan en el presente artículo.
6. En el ámbito del NHT-BRL, se incluyen edificaciones de tres tipos:
 - a) Edificaciones protegidas en el catálogo: Son las delimitadas e identificadas en los planos de ordenación, y en las Fichas del Catálogo.
 - b) Edificaciones impropias, disonantes o inarmónicas. Son las edificaciones cuya tipología, alturas, ocupación de parcela y/o referentes tipológicos se alejan notablemente de las edificaciones tradicionales del núcleo histórico. Están delimitadas en los planos de ordenación.
 - c) Resto de edificaciones.
7. La normativa genérica de intervención para los distintos casos es la siguiente:
 - a) Normativa en las edificaciones protegidas: Su normativa de intervención particular es la regulada en la correspondiente ficha y en las presentes normas según el nivel de protección asignado.
 - b) Normativa en las edificaciones impropias:

Son edificaciones que presentan una inadecuación a los referentes tradicionales del ámbito en la fachada y la configuración de la escena urbana determinados en la presente normativa.

En caso de intervención en estos edificios considerados impropios, la normativa de aplicación será la prevista para el ámbito de Núcleo Histórico Tradicional de estas normas.



- c) Resto de edificaciones: En caso de intervención o sustitución de parte de la edificación, o reedificación total, la normativa de aplicación será la prevista para el ámbito de Núcleo Histórico Tradicional de estas normas.
8. Cualquier intervención que se realice no supondrá una alteración de las condiciones de percepción del bien o del carácter patrimonial del ámbito urbano en que se ubica.
9. Ninguna intervención podrá alterar el carácter arquitectónico y paisajístico de la zona ni perturbar la contemplación del bien.
10. Las intervenciones en estos edificios, aún en el caso de ser parciales, tenderán a recuperar el carácter patrimonial del entorno donde se ubiquen cumpliendo la normativa de aplicación, que es la prevista en el ámbito de protección del NHT-BRL.
11. Normativa sobre renovación o nueva introducción de instalaciones.
- Se permite la introducción de nuevas instalaciones o la rehabilitación o reforma de las existentes, como saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, telecomunicaciones, ejecutándose de manera que no afecte negativamente a la percepción de la fachada ni de la volumetría del edificio.
- Igualmente se permite la implantación de sistemas de refrigeración o calefacción.

Artículo 35. Normativa de intervención en edificaciones impropias en el ámbito del NHT-BRL.

1. En caso de intervención en edificios considerados impropios, la normativa de aplicación será la prevista en el ámbito del NHT-BRL.
2. La edificación se considera dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (construcción total de la estructura).
3. No obstante, cualquier obra de reforma, o rehabilitación del edificio deberá eliminar los elementos impropios, siempre que no afecten a la estabilidad, accesibilidad y habitabilidad de las viviendas.
4. Una nueva construcción por desaparición o deribo de la actual edificación, o la reestructuración total de la existente, deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y resto de normativa que establece el presente catálogo para las edificaciones que se encuentran en el NHT-BRL.
5. En cualquier caso no se concederá licencia de deribo total o parcial de la edificación impropia en el ámbito del NHT-BRL, si no se solicita conjuntamente licencia de obra nueva o reforma /rehabilitación y se conceden conjuntamente ambas licencias, salvo por motivos de ruina de la edificación.
6. Para la concesión de la licencia de deribo y de obra nueva o reforma /rehabilitación el solicitante deberá aportar compromiso de ejecutar en plazo la obra que se autorice.



Artículo 36. Normativa de intervención en edificaciones no consideradas impropias ni protegidas en el catálogo.

1. En las intervenciones en estos edificios la normativa de aplicación será la prevista en el ámbito del NHT-BRL.
2. Se permitirán obras de mejora, conservación, consolidación y rehabilitación. En estas obras se permiten la apertura de nuevos huecos en la fachada, que deberán cumplir las condiciones de la normativa de aplicación en el ámbito del NHT-BRL y cumplir además lo siguiente:
 - a. Deberá mantenerse el predominio del macizo sobre el hueco en la fachada.
 - b. Deberá adecuarse la fachada y sus elementos y huecos a los referentes tradicionales y la normativa de aplicación en el NHT-BRL, salvo por motivos justificados de accesibilidad y/o habitabilidad.
 - c. Se eliminarán los elementos impropios que se detecten en la fachada actual.
3. Se permiten obras de incremento de edificabilidad y volumen en los edificios que no hayan alcanzado las plantas autorizadas por el Plan. La nueva construcción se ajustará íntegramente a los referentes tradicionales de la zona identificados en esta normativa, respetando los tipos edificatorios tradicionales, así como el cromatismo, materiales y disposición de huecos tradicionales y a la normativa de aplicación en el ámbito del NHT-BRL. A tal fin:
 - a. Deberá mantener el predominio del macizo sobre el hueco.
 - b. Deberá adecuarse la fachada y sus elementos y huecos a los referentes tradicionales y la normativa de aplicación en el NHT-BRL, salvo por motivos justificados de accesibilidad y/o habitabilidad.
 - c. Se eliminarán los elementos impropios que se detecten en la fachada actual.
4. Las intervenciones no podrán alterar las condiciones de percepción del bien o del carácter patrimonial del ámbito urbano en que se ubica, ni podrá alterar el carácter arquitectónico y paisajístico de la zona ni perturbar la contemplación del bien.

Artículo 37. Normativa genérica de sustituciones reedificatorias en el ámbito del NHT-BRL.

1. En el ámbito del NHT-BRL no podrá producirse una sustitución indiscriminada de los edificios existentes catalogados con protección ambiental y los no considerados impropios. Las actuaciones de reedificación en estos edificios tienen el carácter de excepcionales. Por tanto, en la solicitud habrá que justificar que para el entorno es mejor sustituir el edificio que intervenir en él. Todas las sustituciones edificatorias deberán llevar acompañado un estudio justificando que reedificar mejora las condiciones y la relación con el ámbito urbano respecto a la edificación existente.
2. Las actuaciones de reedificación también se permitirán en los casos en que se justifique la imposibilidad de la conservación de la edificación, ni siquiera de forma parcial.



3. Los edificios de una sola planta, podrán mantener su altura actual o incrementarlo hasta la altura máxima indicada en el plano de alturas permitidas en cada caso, cumpliendo con los referentes tradicionales del NHT-BRL,
4. En el NHT-BRL se garantizará la edificación sustitutoria respetando los tipos edificatorios tradicionales, así como el cromatismo, materiales y disposición de huecos tradicionales.
5. Cualquier reedificación que se realice no supondrá una alteración de las condiciones de percepción del bien o del carácter patrimonial del ámbito urbano en que se ubica.
6. Ninguna reedificación podrá alterar el carácter arquitectónico y paisajístico de la zona ni perturbar la contemplación del bien.
7. En ningún caso se podrá conceder licencia de derribo sin la licencia de construcción de la nueva edificación sustitutoria.
8. En caso de reedificación, la normativa de aplicación será la prevista en el ámbito del NHT-BRL, del presente Catálogo.

Artículo 38. Normativa de protección en el ámbito del Núcleo Histórico Tradicional BRL (NHT-BRL)

Los requisitos a los que deben ajustarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afectan a los inmuebles del ámbito del NHT-BRL se determinan en el presente artículo. Para las intervenciones en edificios existentes es de aplicación la normativa genérica de intervenciones en las edificaciones incluidas en el ámbito del NHT-BRL definida en los artículos anteriores y en no lo previsto la normativa del presente artículo.

La finalidad del ámbito y de la normativa de esta zona es la conservación, tanto de la trama urbana, el ambiente urbano tradicional, así como de la tipología edificatoria histórica y de la silueta paisajística histórica.

Será necesario aportar en la solicitud de licencia aportar alzados de integración urbana con el objeto de justificar la integración o relación ordenada del edificio objeto de intervención con las preexistencias.

En el caso que el ámbito de protección termine en fachada o medianera, las intervenciones en la envolvente exterior de los inmuebles a los que pertenecen esas fachadas o medianeras deberán garantizar la armonización con los valores culturales del presente ámbito para poder obtener la correspondiente licencia municipal.

1. ESTRUCTURA URBANA.

Se mantendrá la estructura urbana dentro de los ámbitos delimitados como NHT-BRL, cumpliendo los siguientes parámetros urbanísticos.

A. Alineaciones y trama urbana

Tipo de ordenación: La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación según alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.



Alineaciones: Se mantendrán las alineaciones históricas existentes. No se permitirán retranqueos de la edificación sobre las alineaciones.

B. Parcelación.

Se protege la parcelación actual. La parcela mínima será la parcela catastral.

Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.

No se permitirán agregaciones o segregaciones de parcelas, salvo que contribuyan a la mejor conservación general del conjunto.

No se permitirán agregaciones parcelarias que den como resultado lecturas continuas homogéneas en frentes de fachada. En el caso de agregaciones por motivos justificados se deberá mantener la lectura del parcelario original en la composición de las fachadas, evitando un continuo homogéneo.

2. USOS

Uso dominante:

Residencial (R), tanto unifamiliar (Run) como plurifamiliar (Rpf), incluso en planta baja.

Usos Compatibles:

- Tco. Comercial en planta baja y primera. Tco. 1 y Tco. 2
- Rcm. Residencial Comunitario.
- Run. Residencial Unifamiliar.
- Dcd. Asistencial.
- Ded. Educativo-Cultural.
- Tre. 1, Tre.2 y Tre. 3. Recreativo en planta baja. Excepto "pubs", discotecas, bares con ambiente musical, salas de fiestas y análogos.
- Tho. Hotelero.
- Ad. Administrativo.
- ToF. Oficinas.; ToF. 1. En todas las plantas; ToF. 2.
- Alm. Almacén; Alm. 1 en planta baja.
- Ind. Únicamente se permiten usos artesanales en planta baja.
- Par. Aparcamiento. Par. 1ª, Par. 1b, Par. 1 c.
- Todas los dotacionales públicos, según su ordenación específica.

Usos Incompatibles:

El resto de usos no establecidos como dominantes o compatibles

No se permiten talleres de reparación de vehículos



3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Los parámetros urbanísticos de los ámbitos de NHT-BRL y la normativa aplicable a las nuevas edificaciones es la siguiente:

Número máximo de plantas: El número de plantas permitidas es el grafiado en los planos de ordenación del Plan General. No se permite la construcción de entreplantas ni áticos.

Número mínimo de plantas y de edificabilidad permitida.

El número de plantas mínimo edificable en todos los frentes de fachada a vial o espacio libre público será de I planta y extensión mínima de una crujía.

Sótanos: No se permiten sótanos ni semisótanos.

Profundidad Edificable y patio en parcela.

La edificación se adecuará al carácter general de la tipología modal del área donde se enclavan, es decir, edificación tradicional unifamiliar entre medianeras sin retrocesos de fachadas, con patio en la parte interior de la parcela o partes posteriores de las casas, pudiendo incluir edificaciones secundarias en parcela con altura inferior a la de la edificación principal. Se prohíben las falsas fachadas.

Las parcelas de menos de 18 m de profundidad están exentas de la obligatoriedad de disponer de un patio en la parcela.

ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Altura máxima de cornisa. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece según el número máximo de plantas indicado en el plano correspondiente, de acuerdo con la siguiente tabla.

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA
I	4,00 m
II	7,00 m.
III	10,00 m.

Se procurará evitar la creación de cornisas continuas. A tal efecto la nueva cornisa creada deberá situarse con una diferencia de altura, en más o menos, de al menos 0.25 metros de cualquiera de las cornisas de los edificios colindantes, aunque se sobrepase la máxima altura permitida.

Excepcionalmente, y en el caso de rehabilitaciones de edificios existentes, se podrá eximir del cumplimiento del presente artículo previa justificación de la intervención a realizar.

Edificaciones por encima de la altura de cornisa del edificio.

Por encima de la altura de cornisa del edificio no se autorizará otra construcción que la cubierta con las condiciones previstas en este artículo, las chimeneas y conductos de ventilación de carácter tradicional.



Altura máxima total.

La altura máxima total no superará los 3,50 metros por encima de la altura de cornisa del edificio.

Altura de la planta baja.

La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros y máxima de 4 metros y en todo caso debe permitir cumplir las condiciones fijadas a los cuerpos volados de la primera planta.

No se autoriza la construcción de entreplantas

Composición de la fachada y componentes secundarios.

No se admitirán instalaciones vistas en fachada con carácter general. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad técnica viable económicamente, se admitirán este tipo de instalaciones siempre que queden convenientemente integradas en el edificio y su entorno.

Se permiten bajantes por fachada. Los canalones y bajantes se podrán mantener o recuperar con los materiales y las características propias de esos elementos. En caso de no ser posible su recuperación se utilizarán materiales en las bajantes compatibles con la tipología tradicional. No se podrá utilizar PVC, ni acero lacada y se prohíbe utilizar colores impropios de la estética tradicional en bajantes y canalones moldurados metálicos.

No se permitirán al exterior marquesinas, letreros de publicidad, rótulos, etc., que no se integren en las fachadas consecuentemente.

Los aleros se formarán de fábrica de ladrillo o bardo, con al menos dos hileras superpuestas, lisas o dentadas, y sobresaliendo la superior sobre la inferior al menos 5 centímetros. El conjunto del alero se proyectará sobre la calle un mínimo de 30 centímetros.

Como regla general los huecos de fachada serán siempre de altura superior a su anchura, de forma que aquella supere siempre en un 30%, como mínimo, a esta dimensión.

Solo podrán ser iguales la altura y anchura del hueco cuando correspondan a la última planta de edificios de más de dos alturas, aunque podrán efectuarse peraltes o arcos en los capitalizados como sobredimensión de los mismos.

La disposición de los huecos en fachada se someterá a simetría de los ejes verticales de los mismos de forma que estos queden alineados en una vertical única por cada elevación. Sólo se permitirán huecos intermedios en la última planta, sujetos a las condiciones ya especificadas, cuando puedan edificarse más de dos de ellas.

Los huecos más próximos a las medianeras, con otro edificio, estarán siempre situados a una distancia superior a 0.60 metros del eje de la medianera.

La superficie total de huecos en fachada no será superior al 50% de la superficie de la misma.

La columna o elevación de huecos que corresponda al acceso del edificio no podrá ubicarse como primera columna junto a la medianería o colindancia debiendo, cuando ello sea posible, servir de eje de los huecos de fachada.



El criterio para el desarrollo vertical de los huecos será el de disminuir la altura de los mismos sobre los de la primera planta. Para los de la última planta se tendrá en cuenta cuanto se ha dicho en párrafos anteriores.

Los elementos de carpintería, puertas, ventanas, contraventanas, puertas balconeras, etc. se alinearán haz interior con haz interior del hueco que cierren. Y en ningún caso superaran la mitad del espesor del hueco.

Los escaparates de los comercios, caso de demostrarse necesarios, deberán acomodarse a la estructura de huecos descrita hasta el momento y existente o prevista en el edificio en que se ubiquen, o alternatively formarse en hueco preexistente sin modificar el mismo.

La carpintería exterior será de madera. El oscurecimiento podrá efectuarse mediante contraventanas, ciegas o caladas, de madera o persianas de tipo tradicional de rollo, en colores habituales, también de madera.

La cristalería será de vidrio o cristal de cualquier espesor, en color claro y sin tintes.

Las rejas y balconeras se sujetarán a los modelos tradicionales, admitiéndose forjadas o moldeadas, o también las formadas con elementos modulares que respondan al espíritu tradicional de estilo valenciano. LA rejería deberá ser de hierro o acero, prohibiéndose el aluminio color natural.

Los zócalos, caso de requerirse, se permite piedra natural caliza clara desbastada y sin pulir, hasta una altura máxima de 90 centímetros autorizándose relieves de moldura de hasta 5 centímetros sobre el paramento de fachada. Se permite también zócalos de resalte de enlucido.

Las pinturas y acabados de fachada exteriores serán siempre de revoco continuo, según los acabados propios de la zona y calle, en colores blancos y ocre en sus diversos tonos. No se permitirán revestimientos de tipo y textura pétreo, ni de ladrillo cara vista u otros materiales, debiendo ser la base principal del aspecto de la fachada la pintura. Esta podrá combinarse, sobre un tono base, con franjas perimetrales a ventanas y puertas, motivos tradicionales de adorno entre los huecos o zócalo de hasta 90 centímetros de altura de color contrastante.

Las paredes de cierres medianeros que, como consecuencia de las tolerancias de altura, queden al descubierto deberán tratarse como mínimo con enlucido y pintura de acuerdo con el entorno.

A. VUELOS

1. No se permiten miradores, ni ningún tipo de cuerpo volado cerrado o semicerrado.
2. En planta baja, las rejas, tradicionales podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 15 cm del paramento de fachada sin revestir. Los umbrales de las puertas de acceso podrán, por otra parte, sobresalir hasta 7 centímetros del paramento de fachada.



3. Únicamente se permiten balcones y balconadas que no podrán cerrarse, con un grosor máximo para las bandejas de los balcones de 15 cm, y elementos salientes de la siguiente forma:
 - a. El vuelo máximo de balcones y balconadas no podrá superar la máxima de las siguientes medidas:
 - 1 m
 - El 80 % de la acera
 - El 10 % del ancho de la calle.
 - b. En fachadas a calles de ancho inferior a 5 mts.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cms.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cms.
 - c. En fachadas a calles de ancho igual o superior a 6 metros.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cms.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cms.
4. No se permiten, en ningún caso, las marquesinas, ni los anuncios luminosos adosados a la pared. Los anuncios, de comercios o servicios, al servicio de locales ubicados en planta baja, deberán colocarse mediante armazón de hierro perpendicular a la alineación y sin sobresalir del ancho de la acera y sin sobresalir de la acera, con un tamaño máximo de 75x50 centímetros y a altura superior a 2.50 metros del suelo en su vertical.
5. La cara inferior de los cuerpos volados de la primera planta no podrá situarse, en ningún punto a menos de 3,50 metros sobre la cota de la calle.
6. Deberán estar abiertos en todos sus paramentos, las defensas que lo cierran no estarán formadas por elementos de fábrica ni materiales tupidos o ciegos; ni dispondrán de una altura superior a la establecida en las normas de habitabilidad y seguridad vigentes.

B. CUBIERTAS

Forma y geometría

- La cubierta será inclinada de teja curva árabe en el cuerpo principal del edificio, constituido por al menos las dos primeras crujías. El resto del edificio, no visible desde el exterior, podrá cubrirse con este mismo tipo de cubierta o con cubierta plana.
- Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 20 % ni superior al 45 %.



- La altura máxima de la cumbrera no podrá superar 4,00 metros sobre la altura de cornisa del edificio. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación.
- El espacio bajo cubierta será habitable ligado a la vivienda inferior a través de la cual tendrá su único acceso. Se permiten trasteros, debiendo estar integrados debajo de la cubierta inclinada.

Materiales: La cubierta inclinada será de obligatoriamente de teja curva tradicional de formato árabe de arcilla cocida. Queda prohibido cualquier otro material como la pizarra, la teja mixta o plana, los materiales metálicos, el fibrocemento u otros diferentes. El pavimento de la cubierta plana tendrá el mismo tratamiento de colores que la cubierta inclinada de forma que se integre con esta.

Los materiales de los paramentos verticales cumplirán en cuanto a materiales, texturas y colores lo dispuesto para los materiales de revestimiento de las fachadas.

Colores: Serán de la gama terrosos, propios de la arcilla cocida sin brillo, ni tratamiento de vidriado, o pintado sin brillo.

Huecos: No se permitirá ningún hueco en los faldones de la cubierta inclinada.

Elementos en cubierta: Por encima de la cubierta no se permiten otros elementos salvo elementos técnicos de instalaciones, tales como chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con trato tradicional en sus cubiertas.

Los casetones de ascensores, depósitos y otras instalaciones tendrán que estar contenidos en el volumen de cubierta realizada con los criterios determinados en los puntos anteriores.

Captadores solares y otros elementos de energía renovable. Las edificaciones situadas en el ámbito del NHT-BRL quedan exentas de la obligatoriedad de la colocación de captadores solares y otros elementos de generación de energía renovable.

Caso de instalarse, los elementos exteriores precisos deberán instalarse sin afectar a las cubiertas de teja, ni a la percepción del conjunto desde las zonas con vistas dominantes.

C. APARCAMIENTOS.

Dado que las edificaciones se encuentran dentro de un ámbito protegido como NHT-BRL, no será aplicable la dotación mínima exigida en las ordenanzas generales.



Artículo 39. Intervenciones en los ESPACIOS PÚBLICOS del Núcleo Histórico Tradicional BRL (NHT-BRL)

1. PAVIMENTACIÓN

Se adecuará la urbanización con pavimentos, jardinería, mobiliario urbano y alumbrado compatible con los valores patrimoniales del núcleo histórico tradicional BRL.

Cualquier intervención que se lleve a cabo sobre el pavimento de estos espacios tendrá que proyectarse de manera global, mediante un único proyecto de urbanización que se pueda materializar en varias fases, pero con un solo criterio de diseño. Esto se aplicará a la calidad de los materiales a utilizar, sistemas de pavimentación, de delimitación de calzadas, de iluminación, tipología de mobiliario urbano, etc.

Se mantendrán y renovarán los pavimentos, así como el alumbrado público teniendo en cuenta la incidencia ambiental de los dos en el entorno, eliminando además las barreras arquitectónicas.

Los cambios en la pavimentación tendrán que potenciar el carácter unitario del espacio público, prevaleciendo criterios de homogeneidad, minimización del número de materiales diferentes y continuidad en los pavimentos.

La pavimentación tendrá en cuenta la recuperación de alineaciones históricas que tendrán que incluirse en el diseño proyectado del conjunto.

Los materiales, pavimentación y texturas proyectados, tienen que procurar no enfatizar con cambios de materiales los recorridos de vehículos utilizando los mismos materiales, aunque necesitan espesores mayores para su mejor conservación.

La calidad de los materiales de todo el entorno tiene que ser de alta resistencia, de fácil mantenimiento y limpieza y con la calidad estética que exige el NHT - BRL.

En caso de aparecer restos arqueológicos se tendría que diseñar el pavimento de forma que se señale el trazado de estos restos.

2. JARDINERÍA Y ARBOLADO

La elección de las especies vegetales se hará con criterios de integración y armonización, a fin de dotar las calles de elementos vegetales pero que no interfieran ni dificultan la correcta apreciación del entorno ni la iluminación de las estrechas calles.

Se podrán situar en elementos de mobiliario urbano diseñados a tal fin.

3. MOBILIARIO URBANO

Se procurará disponer de mobiliario urbano y alumbrado adecuado al entorno histórico sin necesidad de falsos históricos. El diseño de este mobiliario será neutro e integrado de forma que no distorsione la visión histórica del entorno.

Se tendrán que eliminar las luminarias y el resto de elementos de la instalación de las fachadas de los edificios monumentales.



El alumbrado e iluminación del espacio tendrá que responder a un tratamiento unitario, con criterios análogos a los definidos para la pavimentación, pudiendo recurrir a modelos de luminarias contemporáneos que refuerzan la puesta en valor de las componentes arquitectónicas y espaciales específicas del ámbito protegido.

El proyecto de urbanización tendrá en consideración la presencia de contenedores de residuos o basuras estableciendo las medidas técnicas necesaria para su integración en el espacio público

4. SEÑALIZACIONES

La señalización urbana procurará no afectar las visuales históricas o fondos de perspectiva.

5. USOS Y OCUPACIONES

En obras de reurbanización de núcleo histórico BRL se priorizará en la medida de lo posible el uso peatonal y ciclista, el transporte público y la dotación de estacionamiento a los residentes, con el fin de evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado, el diseño urbano de los viarios permitirá el estacionamiento de vehículos con restricciones y las zonas de carga.

Se procurará la integración de los elementos relacionados con la recogida y almacenamiento de residuos.

6. INSTALACIONES URBANAS

Toda instalación urbana eléctrica, de redes de telecomunicaciones y comunicaciones electrónicas, a los efectos de cumplir con el artículo 8.8 del Decreto 62/2011 del Consell de la Generalitat Valenciana, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. En los inmuebles catalogados como BRL y en los que cuenten con nivel de protección integral, el despliegue deberá ser subterráneo.
2. En los inmuebles con protección parcial de fachada, el Ayuntamiento podrá exigir el enterramiento o empotramiento de los cableados o la colocación de canaletas de ocultación del mismo.
3. Sólo se autorizarán despliegues aéreos en aquellas zonas en las que ya exista cableado aéreo de telecomunicaciones por fachada.
4. Si existieran canalizaciones subterráneas públicas en el tramo a desplegar se utilizarán las mismas siempre que sea técnica y económicamente viable, admitiéndose soluciones mixtas de despliegue subterráneo de las líneas principales y aéreo de las acometidas individuales.
5. En la parte aérea de los despliegues, en su caso, la colocación tanto del cableado, como de otros elementos ligados a esta instalación, se hará en las zonas de menor visibilidad, y de una forma mimetizada e integrada con las características de la arquitectura del Núcleo Histórico, no generando impacto visual. A tales efectos, en la solicitud de los despliegues deberán detallarse todos y cada uno de los elementos que conformarán la instalación, su ubicación exacta y las medidas previstas para su integración y mimetización en fachada previniendo, de considerarse necesario por el Ayuntamiento, elementos de ocultación de los cableados. No serán autorizables las ampliaciones de red ni la colocación de ningún elemento que no quede



perfectamente definido e integrado, ni la modificación de los ya autorizados o instalados. Las redes de dispersión y las acometidas a los edificios deberán ser también expresamente autorizadas y cumplir con las condiciones estéticas del resto de la instalación.

6. La instalación de las nuevas conducciones aéreas de comunicaciones supondrá la eliminación del cableado e instalaciones preexistentes de telefonía, en caso de pertenecer a la misma compañía o grupo de empresas y haber devenido sin uso anteriormente o por efecto de la nueva instalación de telecomunicaciones.
7. En cualquier caso, quedan prohibidos los cruces aéreos.
8. Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudican la imagen urbana o de parte de la en torno a protección.
9. El Plan de Despliegue de la instalación concreta presentado por un operador deberá obtener informes favorables técnico y jurídico a los efectos de su aprobación.

7. DOCUMENTACIÓN DE LAS INTERVENCIONES

La documentación de proyecto de las intervenciones en los espacios públicos del entorno a contendrá estudios documentales de carácter histórico-artístico, urbano y arquitectónico que, con apoyo gráfico, permiten el análisis comparativo entre la situación de partida y la propuesta.

Artículo 40. Condiciones de actuación, régimen de protección e intervención en los paneles cerámicos protegidos y su entorno de protección.

1. Los paneles cerámicos protegidos se deberán conservar íntegramente, pudiendo ordenar la administración competente las medidas que se consideren necesarias para garantizar su conservación.
2. En el paramento sobre el que estén situados no se podrán realizar obras que pongan en peligro la conservación del panel cerámico o perjudiquen su imagen urbana. Caso de pretender la demolición del paramento, se deberán adoptar previamente las medidas necesarias para garantizar la conservación íntegra del panel. En cualquier caso, las obras solo deberán comenzar previa aprobación por la administración competente y comprobación por los técnicos municipales del cumplimiento de las medidas adoptadas para garantizar su conservación.
3. Se considera el entorno de protección la fachada en la que se ubican, sin que eso suponga la protección de la fachada. No obstante, la fachada deberá mantenerse en condiciones adecuadas de ornato y de seguridad para la permanencia y no deterioro del retablo.
4. Las intervenciones en retablos cerámicos exteriores considerados BRL procurarán su puesta en valor, evitando aquellas que sea perjudiciales para su óptima visión y percepción. Se procurará la eliminación de elementos impropios.



Artículo 41. Normativa de protección en el entorno de protección de los BRL Ermita del Cristo del Calvario y Casilicios del Calvario.

En el entorno de protección las edificaciones mantendrán un carácter neutro sin distorsionar la imagen urbana actual, preservando en todo caso la percepción del bien.

Se respetarán los tipos edificatorios tradicionales, así como un cromatismo, materiales y disposición de huecos integrados en la trama, evitando la sustitución indiscriminada de edificaciones por tipologías que impacten en la imagen de la escena urbana, tratando de eliminar o minimizar el impacto visual en la contemplación del bien.

Se prohíben letreros e instalaciones de publicidad, excepto en disposición en paralelo al lienzo de fachada de los edificios y no sobresaliendo de ella más distancia del permitido a los elementos salientes de la fachada regulados en la zona de ordenación correspondiente.

Se adecuará la urbanización con pavimentos, jardinería, mobiliario urbano y alumbrado compatible con los valores patrimoniales del bien. Cualquier intervención que se lleve a cabo sobre el pavimento de estos espacios tendrá que proyectarse de manera global, mediante un único proyecto de urbanización que se pueda materializar en varias fases, pero con un solo criterio de diseño. Se mantendrá el entorno del jardín sin actuaciones de pavimentación de las zonas actuales de tierra y arbolado. El recorrido de los casilicios y de acceso a la ermita se podrá pavimentar con materiales que se integren en el entorno, madera, piedra y El diseño del mobiliario urbano será neutro e integrado en el paisaje y recorridos de forma que no distorsione la visión del bien.

Artículo 42. Normativa de protección en el entorno de protección del BRL Chimenea del Batán.

En el entorno de protección las edificaciones mantendrán un carácter neutro sin distorsionar la imagen urbana actual, preservando en todo caso la percepción del bien.

Se respetarán los tipos edificatorios tradicionales, así como un cromatismo, materiales y disposición de huecos integrados en la trama, evitando la sustitución indiscriminada de edificaciones por tipologías que impacten en la imagen de la escena urbana, tratando de eliminar o minimizar el impacto visual en la contemplación del bien.

Se prohíben letreros e instalaciones de publicidad, excepto en disposición en paralelo al lienzo de fachada de los edificios y no sobresaliendo de ella más distancia del permitido a los elementos salientes de la fachada regulados en la zona de ordenación correspondiente.

Se adecuará la urbanización con pavimentos, jardinería, mobiliario urbano y alumbrado compatible con los valores patrimoniales del bien.

Se evitará la plantación de arbolado próximo a la chimenea que impida su contemplación desde el espacio público circundante al bien. En su entorno próximo se procurará una pavimentación neutra en colores y formas que no destaque frente al elemento protegido. El diseño del mobiliario urbano será neutro e integrado en el paisaje y recorridos de forma que no distorsione la visión del bien.

Las obras a realizar tendrán en consideración la presencia del bien, no se podrán adosar cuerpos contruidos a la chimenea debiendo quedar exenta. Si se realiza el vallado del espacio público deberá poner en valor el elemento etnológico patrimonial protegido.



Artículo 43. Normativa de protección en el entorno de protección del BRL Túnel del Batán.

Cualquier intervención en el interior del túnel, a excepción de las de limpieza y desescombro, precisará de un proyecto de actuación que plantee distintas soluciones arquitectónicas y permita una correcta adaptación para que pueda ser supervisada por la autoridad de patrimonio.

Vista la materialidad del minado y su singular valor etnológico este bien no es reproducible, por tanto, en caso de detección de algún peligro para la seguridad de los usuarios de la propia instalación o de los usuarios de la zona de influencia sobre rasante podrán realizarse actuaciones que planteen la reposición parcial; pero con carácter previo se documentarán las partes a desmontar, haciendo un estudio de sus características históricas, constructivas, tipológicas y estilísticas. Y con carácter previo al inicio de la obra el contratista deberá acreditar la capacidad técnica de su empresa para ejecutar la reposición en condiciones adecuadas.

En obras de reurbanización que se ejecuten en la zona de influencia se incluirán acciones en los proyectos técnicos para que el bien se haga presente desde la superficie y permita adquirir consciencia de su trazado mediante hitos convenientemente integrados en la urbanización.

Se aplicarán las cautelas del artículo 62 de la Ley 4/1998, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural Valenciano. En el entorno de protección no podrán realizarse nuevas zanjas con profundidad superior a 50 centímetros. Tampoco podrán realizarse operaciones que conlleven transmisión sustancial de cargas al terreno, en especial acopio de materiales o de vehículos de gran tonelaje.

Se deberá restringir el paso de vehículos de gran tonelaje, así como de cualquier otro elemento que produzca vibraciones sustanciales al terreno. Se implementarán medidas para reducir la permeabilidad del suelo, prohibiendo el vertido de fluidos que puedan penetrar a la galería.

Artículo 44. Normativa de protección en el entorno de protección del BRL Galería Principal de la Red Seca.

Cualquier intervención en el interior del túnel, a excepción de las de limpieza y desescombro, precisará de un proyecto de actuación que plantee distintas soluciones arquitectónicas y permita una correcta adaptación para que pueda ser supervisada por la autoridad de patrimonio.

Vista la materialidad del minado y su singular valor etnológico este bien no es reproducible, por tanto, en caso de detección de algún peligro para la seguridad de los usuarios de la propia instalación o de los usuarios de la zona de influencia sobre rasante podrán realizarse actuaciones que planteen la reposición parcial; pero con carácter previo se documentarán las partes a desmontar, haciendo un estudio de sus características históricas, constructivas, tipológicas y estilísticas. Y con carácter previo al inicio de la obra el contratista deberá acreditar la capacidad técnica de su empresa para ejecutar la reposición en condiciones adecuadas.



En obras de reurbanización que se ejecuten en la zona de influencia se incluirán acciones en los proyectos técnicos para que el bien se haga presente desde la superficie y permita adquirir consciencia de su trazado mediante hitos convenientemente integrados en la urbanización. Las instalaciones existentes se integrarán progresivamente.

Se aplicarán las cautelas del artículo 62 de la Ley 4/1998, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural Valenciano. En el entorno de protección no podrán realizarse nuevas zanjas con profundidad superior a 50 centímetros. Tampoco podrán realizarse operaciones que conlleven transmisión sustancial de cargas al terreno, en especial acopio de materiales o de vehículos de gran tonelaje.

Se deberá restringir el paso de vehículos de gran tonelaje, así como de cualquier otro elemento que produzca vibraciones sustanciales al terreno. Se implementarán medidas para reducir la permeabilidad del suelo, prohibiendo el vertido de fluidos que puedan penetrar a la galería.



SECCIÓN SEGUNDA. Régimen de protección e intervención de los inmuebles catalogados no inscritos en el Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 45. Régimen de protección.

Los Bienes catalogados no incluidos en el inventario del patrimonio cultural valenciano se asignan a un nivel de protección integral, parcial o ambiental segundos se determina en su ficha particular.

Artículo 46. Régimen de intervención.

Las intervenciones permitidas son las que se determinan en cada nivel de protección al cual pertenece el bien y en su ficha particular.

Cualquier intervención tendrá que ir encaminada a la preservación y potenciación de los valores patrimoniales que determinaron su protección y se identifican en su ficha particular.

SECCIÓN TERCERA. Normativa del conjunto protegido de la calle Vicente Llopi

Artículo 47. Conjunto Ambiental Vicente Llopi

Se identifica este ámbito por constituir una imagen urbana similar de viviendas unifamiliares de dos plantas de carácter tradicional a preservar.

Dentro de este ámbito las viviendas catalogadas con fachada con protección ambiental se registrarán por lo dispuesto en su Ficha de Catálogo y en lo no previsto, por la normativa del Plan general sobre Ampliación de Casco.

Las viviendas no incluidas con protección ambiental en el Catálogo registrarán por la normativa siguiente:

1. ESTRUCTURA URBANA.

Se mantendrá la estructura urbana dentro de los ámbitos delimitados como NHT-BRL, cumpliendo los siguientes parámetros urbanísticos.

A. Alineaciones y trama urbana

Tipo de ordenación: La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación según alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

Alineaciones: Se mantendrán las alineaciones históricas existentes. No se permitirán retranqueos de la edificación sobre las alineaciones.

B. Parcelación.

Se protege la parcelación actual. La parcela mínima será la parcela catastral.

Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.



No se permitirán agregaciones o segregaciones de parcelas, salvo que contribuyan a la mejor conservación general del conjunto.

No se permitirán agregaciones parcelarias que den como resultado lecturas continuas homogéneas en frentes de fachada. En el caso de agregaciones por motivos justificados se deberá mantener la lectura del parcelario original en la composición de las fachadas, evitando un continuo homogéneo.

2. USOS

Uso dominante:

Residencial (R), tanto unifamiliar (Run) como plurifamiliar (Rpf), incluso en planta baja.

Usos Compatibles:

- Tco. Comercial en planta baja y primera. Tco. 1 y Tco. 2
- Rcm. Residencial Comunitario.
- Dcd. Asistencial.
- Ded. Educativo-Cultural.
- Tre. 1, Tre.2 y Tre. 3. Recreativo en planta baja. Excepto "pubs", discotecas, bares con ambiente musical, salas de fiestas y análogos.
- Tho. Hotelero.
- Ad. Administrativo.
- Tof. Oficinas.; Tof. 1. En todas las plantas; Tof. 2.
- Alm. Almacén; Alm. 1 en planta baja.
- Ind. Únicamente se permiten usos artesanales en planta baja.
- Par. Aparcamiento. Par. 1ª, Par. 1b, Par. 1 c.
- Todas los dotacionales públicos, según su ordenación específica.

Usos Incompatibles:

El resto de usos no establecidos como dominantes o compatibles

No se permiten talleres de reparación de vehículos

Condiciones de los usos compatibles terciarios o industriales.

La implantación de una actividad terciaria o industrial, no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce, no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.



3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Los parámetros urbanísticos del conjunto protegido y la normativa aplicable a las nuevas edificaciones es la siguiente:

Número máximo de plantas: El número de plantas permitidas es de 2 con las condiciones fijadas en estas normas.

Se permitirá la elevación de una tercera planta en los frentes viarios recayentes a la calle Vicente Llopis y Avenida La Pau, en las parcelas que no se encuentren catalogados, con un retranqueo mínimo que será igual a la mayor distancia de la primera crujía de entre todas las viviendas incluidas en el plano de fachada correspondiente, siempre que no sea visible desde la acera de enfrente. La cubierta de esta tercera planta será igualmente de cubierta inclinada con las mismas condiciones descritas en apartados siguientes.

Número mínimo de plantas y de edificabilidad permitida.

El número de plantas mínimo edificable en todos los frentes de fachada a calle Vicente Llopis y Avenida La Pau es de II plantas y extensión mínima de una crujía. Al resto de calles es de I planta y extensión mínima de una crujía.

Sótanos: No se permiten sótanos ni semisótanos.

Profundidad Edificable y patio en parcela.

La edificación se adecuará al carácter general de la tipología modal del área donde se enclavan, es decir, edificación tradicional unifamiliar entre medianeras sin retrocesos de fachadas, con patio en la parte interior de la parcela o partes posteriores de las casas, pudiendo incluir edificaciones secundarias en parcela con altura inferior a la de la edificación principal. Se prohíben las falsas fachadas.

Las parcelas de menos de 18 m de profundidad están exentas de la obligatoriedad de disponer de un patio en la parcela.

ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Altura máxima de cornisa. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece según el número máximo de plantas indicado en el plano correspondiente, de acuerdo con la siguiente tabla.

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA
I	4,00 m.
II	7,00 m.
III	10,00 m.

Se procurará evitar la creación de cornisas continuas. A tal efecto la nueva cornisa creada deberá situarse con una diferencia de altura, en más o menos, de al menos 0.25 metros de cualquiera de las cornisas de los edificios colindantes, aunque se sobrepase la máxima altura permitida.

Excepcionalmente, y en el caso de rehabilitaciones de edificios existentes, se podrá eximir del cumplimiento del presente artículo previa justificación de la intervención a realizar.



Edificaciones por encima de la altura de cornisa del edificio.

Por encima de la altura de cornisa del edificio no se autorizará otra construcción que la cubierta con las condiciones previstas en este artículo, las chimeneas y conductos de ventilación de carácter tradicional.

Altura máxima total.

La altura máxima total no superará los 3,50 metros por encima de la altura de cornisa del edificio.

Altura de la planta baja.

La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros y máxima de 4 metros y en todo caso debe permitir cumplir las condiciones fijadas a los cuerpos volados de la primera planta.

No se autoriza la construcción de entreplantas

Composición de la fachada y componentes secundarios.

No se admitirán instalaciones vistas en fachada con carácter general. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad técnica viable económicamente, se admitirán este tipo de instalaciones siempre que queden convenientemente integradas en el edificio y su entorno.

Se permiten bajantes por fachada. Los canalones y bajantes se podrán mantener o recuperar con los materiales y las características propias de esos elementos. En caso de no ser posible su recuperación se utilizarán materiales en las bajantes compatibles con la tipología tradicional. No se podrá utilizar PVC, ni acero lacada y se prohíbe utilizar colores impropios de la estética tradicional en bajantes y canalones moldurados metálicos.

No se permitirán al exterior marquesinas, letreros de publicidad, rótulos, etc., que no se integren en las fachadas consecuentemente.

Los aleros se formarán de fábrica de ladrillo o bardo, con al menos dos hileras superpuestas, lisas o dentadas, y sobresaliendo la superior sobre la inferior al menos 5 centímetros. El conjunto del alero se proyectará sobre la calle un mínimo de 30 centímetros.

Como regla general los huecos de fachada serán siempre de altura superior a su anchura, de forma que aquella supere siempre en un 30%, como mínimo, a esta dimensión.

Los huecos más próximos a las medianeras, con otro edificio, estarán siempre situados a una distancia superior a 0.60 metros del eje de la medianera.

La superficie total de huecos en fachada no será superior al 50% de la superficie de la misma.

La columna o elevación de huecos que corresponda al acceso del edificio no podrá ubicarse como primera columna junto a la medianería o colindancia debiendo, cuando ello sea posible, servir de eje de los huecos de fachada.

El criterio para el desarrollo vertical de los huecos será el de disminuir la altura de los mismos sobre los de la primera planta.



Los elementos de carpintería, puertas, ventanas, contraventanas, puertas balconeras, etc. se alinearán haz interior con haz interior del hueco que cierren. Y en ningún caso superaran la mitad del espesor del hueco.

Los escaparates de los comercios, caso de demostrarse necesarios, deberán acomodarse a la estructura de huecos descrita hasta el momento y existente o prevista en el edificio en que se ubiquen, o alternatively formarse en hueco preexistente sin modificar el mismo.

La carpintería exterior será de madera. El oscurecimiento podrá efectuarse mediante contraventanas, ciegas o caladas, de madera o persianas de tipo tradicional de rollo, en colores habituales, también de madera.

La cristalería será de vidrio o cristal de cualquier espesor, en color claro y sin tintes.

Las rejas y balconeras se sujetarán a los modelos tradicionales, admitiéndose forjadas o moldeadas, o también las formadas con elementos modulares que respondan al espíritu tradicional de estilo valenciano. La rejería deberá ser de hierro o acero, prohibiéndose el aluminio color natural.

Los zócalos, caso de requerirse, se permite piedra natural caliza clara desbastada y sin pulir, hasta una altura máxima de 90 centímetros autorizándose relieves de moldura de hasta 5 centímetros sobre el paramento de fachada. Se permite también zócalos de resalte de enlucido.

Las pinturas y acabados de fachada exteriores serán siempre de revoco continuo, según los acabados propios de la zona y calle, en colores blancos y ocre en sus diversos tonos. No se permitirán revestimientos de tipo y textura pétreo, ni de ladrillo cara vista u otros materiales, debiendo ser la base principal del aspecto de la fachada la pintura. Esta podrá combinarse, sobre un tono base, con franjas perimetrales a ventanas y puertas, motivos tradicionales de adorno entre los huecos o zócalo de hasta 90 centímetros de altura de color contrastante.

Las paredes de cierres medianeros que, como consecuencia de las tolerancias de altura, queden al descubierto deberán tratarse como mínimo con enlucido y pintura de acuerdo con el entorno.

A. VUELOS

1. No se permiten miradores, ni ningún tipo de cuerpo volado cerrado o semicerrado.
2. En planta baja, las rejas, tradicionales podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 15 cm del paramento de fachada sin revestir. Los umbrales de las puertas de acceso podrán, por otra parte, sobresalir hasta 7 centímetros del paramento de fachada.



3. Únicamente se permiten balcones y balconadas que no podrán cerrarse, con un grosor máximo para las bandejas de los balcones de 15 cm, y elementos salientes de la siguiente forma:
- a. El vuelo máximo de balcones y balconadas no podrá superar la máxima de las siguientes medidas:
 - 1 m
 - El 80 % de la acera
 - El 10 % del ancho de la calle.
 - b. En fachadas a calles de ancho inferior a 5 mts.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cms.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cms.
 - c. En fachadas a calles de ancho igual o superior a 6 metros.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cms.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cms.
4. No se permiten, en ningún caso, las marquesinas, ni los anuncios luminosos adosados a la pared. Los anuncios, de comercios o servicios, al servicio de locales ubicados en planta baja, deberán colocarse mediante armazón de hierro perpendicular a la alineación y sin sobresalir del ancho de la acera y sin sobresalir de la acera, con un tamaño máximo de 75x50 centímetros y a altura superior a 2.50 metros del suelo en su vertical.
5. La cara inferior de los cuerpos volados de la primera planta no podrá situarse, en ningún punto a menos de 3,50 metros sobre la cota de la calle.
6. Deberán estar abiertos en todos sus paramentos, las defensas que lo cierran no estarán formadas por elementos de fábrica ni materiales tupidos o ciegos; ni dispondrán de una altura superior a la establecida en las normas de habitabilidad y seguridad vigentes.

B. CUBIERTAS

Forma y geometría

- La cubierta será inclinada de teja curva árabe en el cuerpo principal del edificio, constituido por al menos las dos primeras crujías. El resto del edificio, no visible desde el exterior, podrá cubrirse con este mismo tipo de cubierta o con cubierta plana.
- Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 20 % ni superior al 45 %.
- La altura máxima de la cumbrera no podrá superar 4,00 metros sobre la altura de cornisa del edificio. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación.



- El espacio bajo cubierta será habitable ligado a la vivienda inferior a través de la cual tendrá su único acceso. Se permiten trasteros, debiendo estar integrados debajo de la cubierta inclinada.

Materiales: La cubierta inclinada será de obligatoriamente de teja curva tradicional de formato árabe de arcilla cocida. Queda prohibido cualquier otro material como la pizarra, la teja mixta o plana, los materiales metálicos, el fibrocemento u otros diferentes. El pavimento de la cubierta plana tendrá el mismo tratamiento de colores que la cubierta inclinada de forma que se integre con esta.

Los materiales de los paramentos verticales cumplirán en cuanto a materiales, texturas y colores lo dispuesto para los materiales de revestimiento de las fachadas.

Colores: Serán de la gama terrosos, propios de la arcilla cocida sin brillo, ni tratamiento de vidriado, o pintado sin brillo.

Huecos: No se permitirá ningún hueco en los faldones de la cubierta inclinada.

Elementos en cubierta: Por encima de la cubierta no se permiten otros elementos salvo elementos técnicos de instalaciones, tales como chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con trato tradicional en sus cubiertas.

Los casetones de ascensores, depósitos y otras instalaciones tendrán que estar contenidos en el volumen de cubierta realizada con los criterios determinados en los puntos anteriores.

Captadores solares y otros elementos de energía renovable. Las edificaciones situadas en este ámbito protegido quedan exentas de la obligatoriedad de la colocación de captadores solares y otros elementos de generación de energía renovable.

Caso de instalarse, los elementos exteriores precisos deberán instalarse sin afectar a las cubiertas de teja, ni a la percepción del conjunto desde las zonas con vistas dominantes.

C. APARCAMIENTOS.

Al igual que en el ámbito del NHT-BRL dado que las edificaciones se encuentran dentro de un conjunto protegido, no será aplicable la dotación mínima exigida en las ordenanzas generales.



SECCIÓN CUARTA. Régimen de protección e intervención en el patrimonio arqueológico

Artículo 48. Patrimonio Arqueológico.

Forman parte del patrimonio arqueológico de L'Alcudia de Crespins los bienes inmuebles, objetos, vestigios y cualesquiera otras señales de manifestaciones humanas que tengan los valores propios del patrimonio cultural y el conocimiento del cual requiera la aplicación de métodos arqueológicos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo las aguas y hayan sido extraídos o no. También forman parte del patrimonio arqueológico los elementos geológicos relacionados con la historia del ser humano, sus orígenes y antecedentes.

Artículo 49. Áreas de vigilancia arqueológica

Tendrán la consideración de áreas de vigilancia arqueológica:

- Las señaladas como tal en los planes del catálogo.
- Las recogidas en el artículo 13 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consejo, por el cual se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.

En estas áreas los será aplicable las cautelas arqueológicas establecidas en el artículo 62 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 50. Régimen específico de intervención en los yacimientos arqueológicos

La reglamentación específica para controlar la protección y conservación de los yacimientos arqueológicos es la siguiente:

En los yacimientos arqueológicos protegidos, para estar incluidos en el Catálogo, se prohíbe cualquier operación de desarrollo urbano, edificación, parcelación o modificación de condiciones existentes.

Sin embargo lo dispuesto en el anterior párrafo del presente artículo, se permitirán aquellas obras necesarias para el ejercicio de los usos a los cuales se destinan los terrenos en el planeamiento, **precediendo a cualquier actuación el informe arqueológico emitido por el Ayuntamiento de L'Alcudia de Crespins y otros organismos competentes**, que establecerán el procedimiento para garantizar que no existe peligro de mal para el patrimonio arqueológico.

No serán aplicable aquellas condiciones generales de las estrategias de conservación que impidan o dificultan el correcto tratamiento de los elementos protegidos.

Las adaptaciones de entornos e instalaciones próximas a conjuntos arqueológicos, tendrán que adecuarse en su diseño y composición a los elementos protegidos, armonizando con ellos, sin crear barreras visuales y empleando siempre materiales que respetan el espacio del entorno natural que los envuelve y se adecuan a este. El objetivo primario es la conservación, por todos los medios de la técnica, de la unidad arqueológica del conjunto originario que dio lugar a los vestigios opuestos, para su posterior estudio, visita y preservación.



CAPÍTULO IV

ACTUACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 51. Medidas de protección del inmueble catalogado frente a actuaciones de la propiedad.

Cuando los propietarios no realizan las obras de adaptación que resultan procedentes en conformidad con las previsiones del Catálogo y, en su caso, Legislación General Básica, el Ayuntamiento sin perjuicio de poder acudir a la vía de ejecución subsidiaria (CAPITULO V, Artículos. 93 siguientes y concordantes de la ley de Procedimiento Administrativo) podrá acordar la expropiación –total o parcial- del inmueble de que se trate, por incumplimiento de su titular de la función social de la propiedad (Artículo. 33 de la Constitución, en relación con los Artículos 71, siguientes y concordantes de la ley de Expropiación forzosa, y Artículos. 87 a 91 y otros aplicables de su Reglamento).

Artículo 52. Enajenación.

Quién tratara de enajenar un bien que es objeto de protección en el Catálogo, tendrá que notificarlo en el Ayuntamiento, comunicando el precio y condiciones en que se proponga realizar la enajenación. Dentro de los dos meses siguientes a la notificación la Corporación Municipal podrá hacer uso del derecho de tanteo, sea para sí, para una entidad benéfica o para cualquier entidad de derecho público, obligándose al pago del precio convenido.

Cuando el propósito de enajenación no se hubiera notificado en legal forma al Ayuntamiento, el Ayuntamiento podrá ejercer, en los mismos términos previstos para el tanteo, el derecho de retracto en el plazo de seis meses a partir de la fecha en que tenga conocimiento fehaciente de la transmisión.

Para estos casos de enajenación en lo no previsto en este Catálogo, se aplicará supletoriamente la Legislación General – Estatal y Autonómica

Artículo 53. Medidas de fomento.

El Ayuntamiento dispondrá de las oportunas medidas de fomento para facilitar, en su caso, la financiación de las obligaciones que tienen que asumir los propietarios de los elementos catalogados. Igualmente, para en su caso y de resultar procedente, se establecerán las oportunas bonificaciones o exenciones en los tributos municipales que graban tales bienes protegidos.

Estas medidas de fomento se entienden sin perjuicio de las cuales puedan establecer la legislación común y la autonómica.

Artículo 54. De las infracciones administrativas y sus sanciones.

Si los propietarios de los inmuebles catalogados incumplieron sus obligaciones de conservación, mantenimiento y rehabilitación, podrán ser objeto de sanción administrativa; y esto sin perjuicio que, segundos se indicó, el Ayuntamiento pueda acudir a la vía de ejecución subsidiaria.



Se considerará **infracción grave** la realización por parte de los propietarios de cualquier obra que contravenga las prevenciones de protección contenidas en el Catálogo, así el derribo, total o parcial de un elemento o inmueble protegido.

La imposición de las sanciones requerirá la tramitación de un expediente, con audiencia del interesado, y su cuantía- dentro de los límites que permita la legislación municipal y urbanística- será proporcional a la gravedad de la infracción.

CAPÍTULO V.

DEBER DE CONSERVACIÓN

Artículo 55. Deber de conservación de inmuebles.

1. A todos los efectos los propietarios de inmuebles situados dentro de los ámbitos de protección tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, adorno público y decoro, haciendo los trabajos y obras necesarias para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que los sea propio.

2. Sin perjuicio del anterior, los propietarios y poseedores por cualquier título de Bienes de Relevancia Local o Bienes Catalogados están obligados a conservarlos y a mantener la integridad de su valor cultural.

CAPÍTULO VI.

DECLARACIÓN DE RUINA

Ruina.

1. Procederá la declaración de ruina de los inmuebles que se encuentran en las situaciones previstas en el artículo 210.1 y 2 de la LUV o en su caso la que establezca la normativa urbanística aplicable en cada momento.

2. Para la declaración de ruina de un edificio se seguirá el procedimiento previsto en la normativa urbanística aplicable, pudiendo el Ayuntamiento adoptar las medidas que estime oportunas para evitar eventuales daños físicos como consecuencia del estado del inmueble.

Si la situación legal de ruina se declara respecto a un edificio incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, el propietario tendrá que adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

3. Cuando la declaración de ruina afecte un edificio que no esté siendo objeto de ningún procedimiento de catalogación o protección, se cumplirán las condiciones expresadas en estas Normas respecto a la obligación de edificación sustitutoria. Además, la nueva construcción quedará sujeta a las condiciones estéticas impuestas en el presente Catálogo.



4. Cuando la declaración de ruina afecte un edificio catalogado o protegido la declaración implicará para el propietario del edificio la obligación de rehabilitarlo. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina para la rehabilitación de lo edificio catalogado o protegido, el Ayuntamiento puede proceder, previa prevención, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración de ruina a expensas del obligado, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, previa inscripción en la sección de Solares y Edificios a Rehabilitar, del Registro Municipal de urbanismo. A tal efecto será aplicable lo previsto en artículo. 509 del ROGTU, LUV o en su caso la que establezca la normativa urbanística aplicable en cada momento.

6. En los bienes inmuebles de Relevancia Local será de aplicación el régimen n establecido en el apartado 7 del artículo 50 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano.

5. En los edificios catalogados solo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención.

6. Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que tengan que realizarse en el inmueble y el resultado final de estas. Estas actuaciones solo excepcionalmente, cuando sea imposible la conservación del construido o cuando la catalogación no obedezca a su valor intrínseco sino a su mera importancia ambiental, podrán contemplar la sustitución de la edificación, si puede ser parcial, bajo condiciones especiales. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del planeamiento, pero su autorización podrá determinar otras condiciones adicionales, para salvaguardar los valores protegidos.

7. Los propietarios de edificaciones catalogadas que pretendan la rehabilitación de estas, podrán tener derecho a una bonificación de la cuota del impuesto correspondiente a la solicitud de licencia de intervención, segundos se establezca en la correspondiente ordenanza.



ANEXO I. FICHAS PARTICULARES DESCRIPTIVAS DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

A todos los efectos el modelo de ficha de los elementos catalogados como BRL, se ha fijado recogiendo los requerimientos mínimos de contenido dispuestos por el *Decreto 62/2011, de 20 de mayo, por el cual se regula el procedimiento y el régimen de protección de los bienes de relevancia local*, y de manera similar en el resto de elementos catalogados.

Este modelo contiene una primera parte **de Identificación general** que recoge la información descriptiva e histórica del elemento, así como su ubicación: localización Cronológica, Autor, Clasificación Tipológica, Régimen Jurídico y de Propiedad, Protección existente, descripción morfológica del elemento, etc., tanto escrito como gráficamente.

La segunda parte es **la Descripción detallada y valoración del inmueble** que trata los elementos de interés: que destacan o le dotan de singularidad, o Elementos impropios: elementos añadidos que no guardan armonía con el conjunto.

Además se detalla la descripción y estado de cada elemento (carpinterías, revestimientos, pavimentos, falsos techos) así como de los elementos estructurales (muros, forjados, cubiertas, escalas u otros), especificando en cada uno las Condiciones de acabado. Se establece también una valoración del conjunto.

Se dispone otro apartado con la Información ejecutiva, que trata el **Régimen general de intervenciones, usos y destino propuesto** que constará de los siguientes apartados: catalogación, grado de protección, grado de intervención, y la adecuación de usos

Cada ficha se acompaña de un **Anexo fotográfico de detalles** del elemento analizado.

L'Alcúdia de Crespins, mayo de 2023

El coordinador del equipo.

Francisco J. Ávila Fernández.

Arquitecto COACV 6322