

7

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA. NORMAS DE INTERVENCIÓN EN LOS INMUEBLES PROTEGIDOS

ART. 1.- CATALOGACIÓN	815
ART. 2. - NIVELES DE PROTECCIÓN	815
ART. 3.- SISTEMATIZACIÓN EN NIVELES BÁSICOS PARA LA PROTECCIÓN DE LOS BIENES PATRIMONIALES CATALOGADOS	816
ART. 4- RÉGIMEN NORMATIVO Y PROTECCIÓN DE LOS BIENES PATRIMONIALES CATALOGADOS COMO DE NIVEL ESTRUCTURANTE O PRIMER GRADO	817
ART. 5- RÉGIMEN NORMATIVO Y PROTECCIÓN DE LOS BIENES PATRIMONIALES CATALOGADOS COMO DE SEGUNDO GRADO O NIVEL NO ESTRUCTURANTE	817
ART. 6.-CONDICIONES A TENER EN CONSIDERACIÓN EN LAS ÁREAS INCLUIDAS EN LOS ENTORNOS DE PROTECCIÓN	818
ART. 7.- DESTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO PROTEGIDO ART. 8.- PROHIBICIÓN DE LEVANTAR O CONSTRUIR ELEMENTOS IMPROPIOS	819
ART. 9.- SOBRE EL USO DE LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS ART. 10.- CRITERIOS DE INTERVENCIÓN	819
ART. 11.- OBRAS DE CONSERVACIÓN ART. 12.- OBRAS DE REFORMA	819
ART. 13.- OBRAS DE RESTAURACIÓN	820
ART. 14- OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN CON CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS	820
ART. 15.- SOBRE LA POSIBILIDAD DE AUMENTOS DE SUPERFICIE ÚTIL INTERIOR AL BIEN A PROTEGER	821
ART. 16.- LICENCIA DE INTERVENCIÓN SOBRE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS	822
ART. 17.- LÓGICA DE AMPLIACIÓN EN CADA UNO DE LOS TIPOS	822



7. NORMAS DE INTERVENCIÓN EN LOS INMUEBLES PROTEGIDOS INCLUIDOS EN EL PRESENTE CATÁLOGO

Art. 1.- Catalogación

1. En el Catálogo se reúne el conjunto de fichas en las que se recoge las valoraciones de los bienes inmuebles, de las partes de que constan y del entorno próximo vinculado a su perfecta lectura y conservación. Esta catalogación resulta del estudio de los valores presentes en aquellos artefactos, arquitecturas, manifestaciones físicas culturales e instalaciones estructurantes del territorio, de su análisis y clasificación, a partir de los cuales, y tomando como base la estimación comparada que permiten, se considera su inclusión en el Catálogo, añadiendo los bienes culturales inmuebles que la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 4/1998, del 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (en adelante LPCV) indica se incluyan en este tipo de catálogos.

2. Cada uno de los bienes inmuebles que forman parte del presente Catálogo dispone de una ficha en la que se establece la valoración del mismo y la consecuente asignación de un nivel de protección, al que se vincula de modo singularizado un régimen normativo, mediante el cual se determina la capacidad de transformación del bien catalogado compatible con la protección y conservación de sus valores, al que se vincula de modo singularizado un régimen normativo, mediante el cual se determina la capacidad de transformación del bien catalogado compatible con la protección y conservación de sus valores, ajustándose a las determinaciones que implican las leyes y reglamentos en vigor.

Art. 2.- Niveles de Protección

2-1 - Nivel de Protección Integral –P.I.-

1. El nivel de protección integral incluye las construcciones o recintos que han de ser conservados íntegramente por su carácter singular, monumental, o por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

2. En las construcciones o en los cuerpos señalados con protección integral solo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como las mejoras de las instalaciones del inmueble. No obstante, pueden autorizarse:

- La demolición de aquellos cuerpos de obra internos o externos que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto. Reposición o eliminación que será preceptiva siempre que el elemento, cuerpo o hueco en cuestión implique una lectura equívoca o desajustada en cualquier sentido del bien.
- Las obras de adecuación del espacio interno a usos que no sean contrarios a conservar o mantener la integridad de su valor cultural, tal como dice el artículo 18 de la LPCV.
- La ampliación del edificio siguiendo la lógica del propio sistema tipológico de referencia, tal como se indica en esta normativa.

2-2- Nivel de Protección Parcial – P.P.-

1. El nivel de protección parcial incluye las construcciones o recintos que por su valor histórico o artístico han de ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y aquellos que presentan un valor intrínseco.

2. Se podrán autorizar:

- Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se conserven los elementos

definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, escaleras principales, y en particular la fachada, la sección y la cubierta del edificio.

b) La demolición de alguno de los elementos señalados en el apartado anterior que no disfruten de la protección específica por el catálogo, y además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del bien, o para facilitar la adecuación del espacio interno a usos que no sean contrarios a conservar o mantener la integridad de su valor cultural y siempre que no desvirtúen la estructura básica, la sección o la imagen del edificio.

c) La ampliación del edificio siguiendo la lógica del propio sistema tipológico de referencia, tal como se indica en esta normativa.

2-3-Nivel de Protección Parcial Preventiva

-P.P.P.-

Se entiende por conservación preventiva al conjunto de estrategias de carácter técnico y de gestión que se aplican para prevenir el deterioro y garantizar la conservación material de los bienes culturales. Dichas estrategias conducirán, en su caso, a conocer particularmente el bien y, si fuera necesario, indicar el grado de protección definitivo del mismo.

2-4-Nivel de Protección Ambiental - P.A-

1. El nivel de protección ambiental incluye las construcciones, recintos o instalaciones que incluso sin presentar en sí mismos un valor especial, contribuyen a definir un ambiente reseñable por su belleza, tipismo o carácter tradicional, respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

2. Se podrán autorizar:

- La demolición de las partes de plementería no visibles desde la vía pública, preservando la estructura espacial del edificio, lo cual implica la conservación o restauración -

en su caso- de los elementos propios del caso- de los elementos propios del tipo básico, como estructura vertical y horizontal, o en su caso el carácter de las mismas, además de la sección estructural y perfil del edificio.

b) La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención a través de un proyecto de fiel reconstrucción o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que contribuya a preservar la composición básica de fachadas del edificio y facilitar la adecuación del espacio interno a usos que no sean contrarios a conservar o mantener la integridad de su valor cultural.

c) La demolición de cuerpos o elementos interiores o exteriores sin valor particular, garantizando siempre en el caso de las estructuras de "casa-patio-pajar" la conservación y potenciando de este sistema sintáctico, evitando la colmatación del patio.

d) La ampliación del edificio, del cuerpo principal o de su conjunto, siguiendo la lógica del propio sistema tipológico de referencia, tal como se indica en esta normativa.

2-5- Protección Arqueológica - P.RQL. -

a) Este nivel de protección arqueológica incluye las construcciones, recintos o instalaciones que tiene un particular interés arqueológico, ya sea arquitectónico, industrial o paisajístico.

b) Las intervenciones serán de seguimiento o de excavación, según se indique en el proyecto que debe redactarse en su momento para cada bien.

c) Los bienes cuya condición sea la de bien de interés arqueológico, se entiende que debe tratarse a la manera de estabilización de ruina, o definición de un Área Arqueológica vinculada al bien.

Art. 3.- Sistematización en niveles básicos para la protección de los bienes patrimoniales catalogados.

1. Los bienes patrimoniales incluidos en el presente Catálogo, en función de su incidencia en la planificación urbanística, se agrupan en:

NIVEL ESTRUCTURANTE o PRIMER GRADO.

Constituido por los bienes declarados Bienes de Interés Cultural (BIC), Bienes de Relevancia Local (BRL), Monumentos Históricos o de cualquier índole declarados en su día, aquellos en los que radica el reconocimiento de identidad cultural de los habitantes y que son reconocidos social, intelectual e históricamente como piezas esenciales de nuestra cultura material inmueble o paisajística. Estos bienes, por su naturaleza, implican la inclusión de un ámbito de protección a considerar en la planificación del territorio, a la vez que combinan la Protección Integral de ciertos cuerpos con otros niveles en el conjunto de sus partes.

NIVEL NO ESTRUCTURANTE O SEGUNDO GRADO.

Constituido por el resto de los bienes culturales que combinan su propio valor como objeto o artefacto con ser parte integrante de un paisaje al cual en parte caracterizan, dan sentido, uso y escala. Estos bienes, con carácter general incluyen la protección ambiental de sus cuerpos, y en algún caso pueden incorporar otro tipo de protecciones en sus partes.

Se insiste que los reseñados en este Catálogo son los que se entienden básicos en una lectura general de l' Horta, por lo que deben ser completados con los que cada municipio estime conveniente en función de los determinados parámetros y clases que estima la Ley.

Art. 4.- Régimen normativo y protección de los bienes patrimoniales catalogados como primer grado o de nivel estructurante

1. Se incluyen en este primer grado o nivel estructurante los Bienes de Interés Cultural (BIC), seleccionados por su vinculación con el patrimonio cultural de la Huerta de València, los cuales estarán a lo dispuesto en la LPCV.

2. Los Bienes de Relevancia Local (BRL), (aquellos seleccionados por su vinculación con el patrimonio cultural de la Huerta de València) ya aprobados en su momento por los distintos municipios, más los BRL aquí propuestos, entre los que se incluyen como Bienes de Relevancia Local –en atención a la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 5/2007 que modifica la Ley 4-1998 de Patrimonio Cultural Valenciano- los siguientes elementos:

- a) Núcleos Históricos Tradicionales, así denominados conforme a la legislación urbanística, únicamente aquellos que afectan a más de un término municipal.
- b) Chimeneas de tipo industrial construidas de ladrillo anteriores al año 1940.
- c) Barracas tradicionales de la comarca de l'Horta.
- d) Arquitectura religiosa anterior al año 1940.
- e) Calvarios Tradicionales que estén concebidos autónomamente como tales.
- f) Paneles cerámicos anteriores al año 1940.

3. Los bienes clasificados como BRL sean arquitectónicos, hidráulicos, etnológicos, etc. Incluyen cuerpos con distintos niveles de protección, entre los cuales los principales, los que caracterizan al bien, tendrán la condición de Protección Integral (PI) quedarán localizados en planta. Para el resto de los cuerpos, áreas, espacios, elementos, etc., se señalará el tipo adecuado de protección según su calidad y condición en:

- a) Nivel de Protección Parcial (P.P.)
- b) Nivel de Protección Parcial Preventiva (P.P.P.)
- c) Nivel de Protección Ambiental (P.A.)
- d) Nivel de Protección Arqueológica (P.RQL)

4. Los bienes incluidos en este nivel están dotados de un entorno de protección que se señala en los planos y se grafía en la estructura urbanística del suelo.

5. En caso de bienes situados en un entorno rural, su

ámbito de protección deberá preservar el ambiente paisajístico del bien catalogado, permitiendo la correcta visualización del bien, conservando de manera genérica el uso agrario previsto. En las zonas urbanas o urbanizables, las edificaciones existentes o futuras incluidas en el entorno de Protección quedan afectadas por la misma de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.

6. En las fichas de los distintos bienes catalogados se indican las orientaciones básicas del proyecto de restauración-intervención.

7. Las intervenciones o adecuaciones en bienes patrimoniales catalogados como BRL incorporarán el proyecto de intervención suscrito por un técnico competente, en el cual tras un levantamiento exhaustivo del bien y un análisis arquitectónico y arqueológico del mismo, en este último caso si la ficha así lo establece o resulta necesario por los indicios aparecidos durante la obra, se propondrá justificadamente una estrategia rectora de las posibles intervenciones. Esta estrategia podrá incluir la eliminación de algún cuerpo de poco o nulo interés y la ampliación del edificio, siempre dentro de la lógica de transformación tipológica del cuerpo principal, o en su caso de alguno de los cuerpos complementarios, incluso la sustitución de una parte o elemento inadecuado por arquitectura de mayor calidad y que no interfiera en la correcta lectura del conjunto. El proyecto deberá recoger estos aspectos, los desarrollará e indicará, en su caso, la estrategia de trabajo y el plan de etapas. Tras la oportuna autorización por el órgano competente, se procederá a la ejecución en las condiciones que se dicten.

8. Sin perjuicio de las obras permitidas en cada uno de los cuerpos de que constan estos bienes, en función de su particular protección, sea esta Integral, Parcial o Ambiental, se admiten las obras de restauración y conservación que tengan por objeto el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del bien. Se podrán autorizar:

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

c) La estabilización de ruina de aquellos cuerpos que se arruinaron en su momento, manteniendo las trazas y la referencia volumétrica básica para poder entender el conjunto.

d) Obras excepcionales de ampliación con algún cuerpo, que siguiendo la lógica del tipo o cuerpo en cuestión; ampliación que permita completar el programa de nuevos usos, o bien incorporar las instalaciones adecuadas a los usos contemporáneos.

e) Obras excepcionales de repristinación del inmueble retomando su forma original a partir de un estudio estructural y de estratigrafía muraria, siempre que ello no desvirtúe el conjunto o se pierdan partes insustituibles del mismo de interés manifiesto.

f) Las obras de adecuación del espacio interno a usos que no sean contrarios a la conservación o mantenimiento de la integridad de su valor cultural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la LPCV.

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

10. Queda prohibida la inclusión de aquellos volúmenes que creen confusión en la lectura del bien, en particular falsos históricos o cualquier elemento atípico de estas arquitecturas que crearan confusión en la lectura del bien, en particular nuevas torres, logietas, miramares, pórticos, cubiertos, etc.

11. Los bienes incluidos en el presente Catálogo se destinarán a los usos para los que han sido concebidos. Salvo que la ficha del bien establezca limitaciones, se permiten los usos tradicionales y los expresamente previstos en el Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia.

Art. 5- Régimen normativo y protección de los bienes catalogados como de Segundo Grado o Nivel No Estructurante

1. Los bienes incluidos en el nivel no estructurante o segundo grado combinan su propio valor como objeto o artefacto con ser parte integrante de un paisaje al cual caracterizan, dan sentido, uso y escala, contribuyendo a definir un ambiente valioso por su belleza, tipismo o carácter tradicional. Son bienes en los que se dan además algunas de las siguientes condiciones:

- El edificio es característico de un entorno rural determinado y se configura como parte del paisaje.
- Es capaz de ser identificado dentro de una serie tipológica y forma parte del conjunto de morfologías de la misma.
- Tiene unas determinadas condiciones formales, seccionales, constructivas o distributivas, capaces de aportar determinada condición al conjunto de casas rurales en el ámbito de la Huerta.

2. En el caso de edificios calificados como singulares, que incluyan partes o cuerpos con Protección Integral, y sobre los que se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de intervención o adecuación, deberán redactar un proyecto de restauración suscrito por un técnico competente, en el cual, tras un levantamiento exhaustivo del bien y un análisis arqueológico si fuera oportuno y en el caso que lo indique la ficha de cada edificio -o bien por los indicios aparecidos durante la obra-, se propondrá justificadamente una estrategia rectora de las posibles intervenciones; estrategia que puede incluir la eliminación de algún cuerpo de poco o nulo interés, la ampliación del edificio siempre dentro de la lógica de su ley de transformación tipológica, o la sustitución de una parte o elemento o inadecuado para arquitectura de mayor calidad que no interfiere en la correcta lectura del conjunto. Aspecto que recogerá el proyecto y desarrollará adecuadamente indicando en su caso la estrategia de trabajo y plan de etapas. Tras la oportuna autorización por el ente competente se

procederá a la ejecución en las condiciones que se dicten.

3. En los bienes de este nivel no estructurante, las obras permitidas serán las propias de cada uno de los niveles señalados anteriormente. En términos generales se admiten las obras en reforma siempre que se realicen sin afectar, en el caso de bienes con Protección Parcial, el valor de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica espacial, conservando íntegramente, a ser posible, esta estructura portante tanto en planta como en los distintos niveles de sección y la morfología de fachada y cubierta. En el caso de bienes con Protección Ambiental se conservarán las trazas de la estructura básica, la sección, la cubierta y la morfología de fachada.

4. Se permiten, en el caso de edificios rurales de habitación, en molinos o porches, las ampliaciones de superficie construida o de volumen en las condiciones reseñadas en estas Normas entendidas como propia de cada uno de los tipos arquitectónicos de referencia. Así pues, la ampliación permitida se regirá por las posibilidades formales, compositivas y sintácticas que permite el modelo tipológico. Estas posibilidades vienen descritas en las fichas tipo que se adjuntan para los tipos arquitectónicos básicos que se encuentran en l'Horta de València. Se podrán autorizar:

- La demolición de elementos que no sean vistas desde el exterior y no formen parte de aquello que sea definitorio de su estructura tipológica, respetando siempre la sección, cubierta, morfología de fachada los anexos existentes en torno a la edificación: patios, porches, corrales, eras, caminos, acequias, etc. en el sentido indicado en los artículos anteriores.
- La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, siempre con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico, con el fin de que contribuya a preservar los rasgos definitorios básicos del ambiente protegido.
- Obras excepcionales de reпрistinación del edificio,

restituyendo a partir de un estudio arquitectónico y de estratigrafía muraria, la forma original del edificio, siempre que ello no desvirtúe el conjunto, o se pierdan partes insustituibles de interés manifiesto.

d. La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto

e. Dejar como ruinas estabilizadas ciertos cuerpos en estado ruinoso, manteniendo las trazas y los rasgos que permitan la comprensión del conjunto.

f. Se podrá demoler cualquier parte impropia o definida en estas fichas como tal.

5. Queda complemente prohibida la inclusión de nuevos volúmenes atipológicos que creen confusión en la lectura del bien, en particular nuevas torres, logietas, miramares, pórticos cubiertos, etc.

Art. 6.-Condiciones de las áreas incluidas en los entornos de protección

1. En parcelas rurales:

a. Las áreas incluidas en estos entornos de protección se entiende que conservarán o restaurarán el uso agrario, a ser posible con riego por inundación, o bien selectivo, conservando en este caso las acequias con su trazado y cajado, conservando los lindes de parcelación, manteniendo subdivisiones dentro de la regla geométrica base de la parcelación, manteniendo los accesos a los campos, sendas y caminos con su trazado, anchura y características, atendiendo por supuesto al acceso en las condiciones de uso necesarias para su explotación.

b. Los sistemas de cultivo en invernadero se permiten siempre que sean de altura inferior a 60 cm. En caso distinto deberá desarrollarse un proyecto técnico que incluya un estudio pormenorizado del impacto ambiental, con las correcciones paisajísticas y volumétricas necesarias en el entorno, firmado por

arquitecto o paisajista.

2. En zonas recalificadas como urbanas que alberguen bienes de origen rural:

Se potenciará en este caso la caracterización del paisaje en las áreas en relación visual con el bien, se protegerán las vistas desde caminos próximos y se abrirá el paisaje para procurar la visualización coherente del bien desde los lugares más rentables socialmente. Su ámbito será estudiado particularmente en cada caso.

3. En zonas urbanas o en núcleos históricos tradicionales:

- Los ámbitos de protección en áreas urbanas implican el control formal de los volúmenes arquitectónicos, de sus fachadas y de sus cubiertas, en todos sus lados, incluso en el caso de medianeras o traseras. De la misma manera los cerramientos de parcela atenderán a las recomendaciones generales de la normativa del P.A.T.H.
- En caso de edificación de nueva planta o sustitución de la edificación actual, se aconseja la conservación de la estructura tipológica tradicional en los ámbitos de protección señalados, para de esta forma mantener la escala y el carácter del conjunto donde se encuentra el bien a valorar. Coincide con las recomendaciones a considerar en los Núcleos Históricos Tradicionales de l'Horta. Insistiendo en utilizar sistemas constructivos murarios y líneas de carga paralelas a fachada, fachadas de composición sencilla y de dos alturas, o de un máximo de tres con las proporciones adecuadas; con los aleros horizontales y continuos, insistiendo en el concepto de patio que estructure los cuerpos posteriores al edificio principal y volúmenes limpios, de no más de una altura y adecuados para entregar al ámbito rural.

4. En los entornos de protección de los elementos estructurantes del paisaje:

En estos casos el ámbito de protección estará definido por las parcelas y los elementos necesarios para que permitir la visualización del bien desde diversos ángulos y perspectivas en función de sus condiciones formales, paisajísticas,

funcionales, toponímicas, etc. A su vez, se procurará incorporar a estos ámbitos las áreas o parcelas que permitan la percepción del paisaje, junto a sus elementos estructurantes y caracterizadores, procurando de esta manera potenciar el valor del paisaje, incidiendo en la generación de fugas visuales para una correcta lectura del entorno y para que se mantenga una adecuada profundidad de paisaje en los itinerarios más visitados. No se permitirán volúmenes emergentes construidos en estas áreas, ni cualquier elemento que entorpezca la visualización del paisaje, sean edificios de almacenamiento, viviendas, invernaderos ni instalaciones de cualquier otro tipo.

Art. 7.- Destrucción de un edificio protegido

1. Cuando por cualquier circunstancia resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario no excederá el preciso para la fiel restitución, la cual podrá ser ordenada
2. El Ayuntamiento o en su caso el Consell de l'Horta, podrá disponer en casos justificados, que cuando un edificio catalogado resulte destruido el terreno subyacente quede inmediatamente calificado como zona dotacional pública.
3. La destrucción total o parcial de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación o inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

Art. 8.- Prohibición de levantar o construir elementos impropios

1. Se entiende por elemento impropio cualquier modificación, añadido o instalación que afecta la integridad de un bien protegido, desvirtúa su lectura, o perjudique su conservación.

2. En edificios se prohíbe la introducción de cualquier cuerpo atípico, tal como se indica en el artículo 4 y se condiciona la autorización de cualquier tipo de obra a que ésta contribuya a la recuperación formal del edificio y/o complete su estructura funcional o de uso, sin desvirtuar la lectura del bien a proteger. Queda especialmente prohibida la inclusión de nuevas torres, torretas, miramares y otros elementos emergentes que desvirtúen el tipo y núcleo básico de referencia tipológica, creando confusión en la lectura del elemento a proteger, sea este de primer o segundo grado.

3. En elementos territoriales o aquellos propios que definen la percepción, escala o ritmo, del paisaje circundante a los bienes protegidos, se conservará la estructura agraria, la parcelación tradicional de los campos o las líneas lógicas de partición de los mismos y las estructuras de sendas, acequias y caminos que construyan el territorio, quedando prohibidas las construcciones con una altura superior a 60 cm del suelo, incluso los invernaderos. En todo caso, será preceptivo estudio de integración paisajística y el proyecto correspondiente.

4. En caminos y acequias protegidas por este catálogo, se prohíben los cambios de trazado. Cualquier variación de sección o trazado se entenderá impropia, siempre que no se justifique por el uso y se utilicen las técnicas tradicionales adecuadas para resolver estas cuestiones.

Art. 9.- Usos de los edificios protegidos

1. Estarán permitidos aquellos usos compatibles con la condición del bien y el uso histórico que ha tenido a lo largo del tiempo, así como aquellos permitidos en la normativa del Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia (PATODHV).
2. Es deseable el potenciar que este patrimonio esté en uso y se conserve, para lo cual se recomienda poder ampliar el espectro de posibilidades que permitan restaurar, habitar y conservar el patrimonio edificado, guardando las condiciones de incidencia sobre el paisaje que determinados usos pudieran tener, bien en el aumento de tráfico por

caminos rurales, o en el propio aparcamiento de vehículos, cuestiones estas que limitarán en cada caso las condiciones de los usos permitidos, de acuerdo con la limitaciones establecidas en el PATODHV.

Art. 10.- Criterios de intervención

1. La intervención en los edificios y elementos catalogados tendrá siempre por objeto la puesta en valor del bien, entendiendo como tal la adecuación de las acciones necesarias para conservar sus valores arquitectónicos y funcionales. La intervención incidirá en conservar los elementos de arquitectura y constructivos, además de los invariantes tipológicos en cada serie tipológica, que permitan hacer reconocible el objeto en la historia y en el contexto en el cual se encuentra, procurando siempre la mejora real de la calidad paisajística. A su vez cualquier intervención debe orientarse hacia una mejora de las condiciones de higiene y confort de los habitantes, a las condiciones de transformación económica en las cuales está inmerso el mundo rural, intentando compaginar las características propias de los distintos edificios y haciéndolas compatibles a los posibles usos que aconseje una particular demanda de uso dentro de nuevas situaciones de la estructura económica.

2. En cualquiera de los tipos de obra permitidos se exigirá el tratamiento adecuado para la conservación de los elementos arquitectónicos protegidos, con una distinción clara de las técnicas y materiales de nueva incorporación respecto a los existentes, en unos casos, o a la reproducción de dichas técnicas en otros, con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos.

3. Se recuperan los elementos y materiales de valor que se puedan reutilizar, en especial los siguientes: sillares, mampostería de cara vista, tejas, ladrillos, carpintería interior, solados (atobas, ladrillos macizos, cerámica, suelos hidráulicos), escaleras con su trazado y solados, chimeneas, acabados interiores, frescos y grisallas, elementos ornamentales y cerrajería, balcones, rejas y carpintería exterior. En el caso de acequias o caminos, se conservarán,

mojones, piedras de borde, partidores de agua existentes, mecanismos de regulación del agua, etc.

Art. 11.- Obras de conservación.

1. A los efectos de este Catálogo, se entiende por obras de conservación a las necesarias para enmendar el menoscabo producido en el tiempo por el natural uso del bien, y para adecuar y mantener las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro de los bienes incluidos en el mismo,
2. Se realizarán para consolidar los elementos protegidos y en caso de ser complementarias a estos elementos, sin afectar el valor de los mismos

Art. 12.- Obras de reforma.

1. Las obras de reforma pueden comprender obras de ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo de un inmueble ya existente. Se permitirán en edificios en los que se protegen especialmente su estructura arquitectónica y constructiva: fachadas, muros portantes, forjados, cubiertas, escaleras, estancias de particular especialidad, como andanas, etc., debiendo realizarse las reformas sin afectar el valor de los elementos característicos del bien a proteger.

2. Las obras de reforma deberán sujetarse a las siguientes condiciones:

- a) Se prohíben las obras de acondicionamiento que afecten sensiblemente a la estructura y que no vayan dirigidos a su conservación. Dichas obras y su proyecto deben saber valorar el carácter de los elementos constructivos originales y la especialidad del edificio en cuestión: espacio de andanas, valoración de las salas principales en algunos casos, sin que por ello se mermen las posibilidades de uso, ingeniando propuestas arquitectónicas que permitan leer las distintas partes del

edificio y su transformación en el tiempo. Cuando se realicen obras de reforma que puedan afectar a elementos originales característicos de su fachada o cubierta, podrá exigirse la restitución a su estado original.

b) No se alterará la proporción de los huecos originales, buscando soluciones que no afecten negativamente al conjunto del edificio ni desvirtúen las características del mismo.

c) Se prohíbe la colocación de anuncios en las fachadas, incluso en planta baja. Los anuncios en caso de permitirse, deben ser independientes de la propia arquitectura, estar separados de ella y no ser luminosos en sí.

3. La adecuación a la normativa sobre habitabilidad y la instalación o actualización de los servicios que se requieran, se preverá de modo compatible con el carácter del edificio, incluso construyendo nuevos elementos que permitan, independientemente del volumen de la arquitectura principal, situar colectores solares, radiadores, molinillos, etc.

4. En las restauraciones y obras de consolidación de acequias o "llengües", se debe recuperar el antiguo cajero, su sección, los materiales originales y mantener los mecanismos de control del agua, dejando el conjunto del bien en condiciones de ser visto y observado por la ciudadanía, con las protecciones necesarias, si es imprescindible por seguridad, siempre que éstas no afecten a la percepción del propio bien. En ningún caso debe soterrarse o aterrarse.

Art. 13.- Obras de restauración.

1. Las obras de restauración aquellas que tienen por objeto reparar una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y manteniendo su funcionalidad, las de recuperación y consolidación de la estructura o de los elementos de la arquitectura del bien a proteger, procurando mantener su lógica tipológica y constructiva para así recuperar la imagen original del edificio, eliminando elementos impropios y recuperando, cuando ello sea posible, elementos perdidos o desaparecidos. En el caso de bienes de primer grado debe optarse, siempre que se cuente con la documentación oportuna, por el reprimario de los elementos

básicos que definan su arquitectura, haciendo compatibles la propia restauración básica con la adecuación funcional del edificio en su conjunto a los estándares de confort, habitabilidad e higiene adecuados, siempre sin minusvalorar las partes principales y de valor singular del bien.

2. El proyecto técnico incluirá, en su memoria, un análisis del bien considerando tanto su estado original como las distintas etapas de su historia, a fin de proponer soluciones concordantes con hipótesis razonables de uso, tratamiento de materiales, oficios, ornamentación, entre otros, apoyándose en los conocimientos históricos, en la experiencia de restauración de otros edificios similares, en la comparación con edificios coetáneos de similares características.

3. Se exigirá el tratamiento adecuado a la conservación y restauración de los elementos arquitectónicos protegidos, con una distinción clara de las técnicas y materiales de nueva incorporación respecto a los existentes, en unos casos, o a la reproducción de dichas técnicas en otros, con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos.

4. En las restauraciones de edificios o artefactos rurales, sean molinos, huertos, alquerías, masías, porches, barracas, patios, torres, etc. seguiremos los criterios propios que indica la Ley de Patrimonio Valenciana.

5. Respecto a la intervención en los bienes que tiene la condición de BIC, se estará a lo dispuesto en la LPCV.

Art. 14.- Obras de reestructuración con conservación de elementos.

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

2. Las obras de reestructuración referidas a la estructura pueden tener por objeto la conservación, la reconstrucción

y nuevas construcciones complementarias.

a) En las obras de conservación:

i. Debe conservarse la estructura muraria o las líneas de carga del edificio, con sus materiales, trazados y dimensiones, valorando la materia con la cual ha sido construido el bien a proteger y su tecnología. Por su naturaleza, las estructuras horizontales generalmente necesitan de intervenciones complementarias o de sustitución parcial.

ii. En los muros se valorarán fábricas y acabados: tapiales, fábricas de ladrillo, mamposterías, fábricas mixtas, revocos, sillería, etc. Procurando no mixtificar estas estructuras originales y procurando un mantenimiento que en algunos casos incluirá el uso de oficios tradicionales unido al de técnicas contemporáneas para garantizar una correcta conservación de las fábricas.

iii. Por su fragilidad es de interés resaltar el valor de los forjados de madera, siendo importante la valoración de las técnicas y soluciones originales, ya que proporcionan una información insustituible, a la vez que son en sí elementos estéticos de gran valor.

iv. Se permite la sustitución de elementos irreparables, tomando como modelo de referencia en su reconstrucción los elementos originales.

b) En las obras de reconstrucción, cuando en los edificios no se puedan mantener íntegramente las estructuras de forjados o de cubierta debido a su mal estado, se deben restaurar las partes capaces de conservarse, manteniendo restos de elementos que permitan la lectura arqueológica del bien, sustituyendo el resto con alguno de los siguientes sistemas, de forma justificada:

i. Reproducción de la estructura a partir del sistema original, garantizando las solicitaciones previstas.

ii. Conservar restos de la antigua estructura y construir una nueva diferenciada de la anterior, previa justificación de la solución adoptada. Se intentará en todo caso conservar los materiales de recuperación del

propio edificio: ladrillo, tejas, vigas, etc. a ser posible, incluso, en la nueva propuesta estructural.

c) En las nuevas construcciones complementarias, siguiendo la lógica de cada tipo o elemento capaz de ser ampliado, se construirán estructuras limpias, directamente constructivas donde la referencia tipológica e incluso constructiva sea guía para estas arquitecturas.

3. Las obras de reestructuración referidas a la fachada pueden tener por objeto la conservación, reconstrucción o nuevas construcciones complementarias.

a) En las obras de conservación se mantendrá la integridad de la fachada, una vez eliminados los elementos impropios, si los hubiera, lo cual implica la preservación del sistema de composición de huecos, fábricas de albañilería, carpinterías, y elementos ornamentales existentes (impostas, balcones, cubrepersianas, etc.). Se permite la recuperación de la imagen original siempre que se documente adecuadamente la propuesta y se eviten elementos innecesarios.

Cualquier intervención sobre los bienes reseñados son obligatorias las siguientes obras:

i. La eliminación de los elementos impropios reseñados en la ficha individualizada, así como aquellos, que, no estando citados concretamente en su ficha, contradigan la normativa general del PATH.

ii. La reproducción de elementos originales desaparecidos, cuando exista documentación histórica suficiente que permita tal fin.

iii. La recomposición de huecos en plantas bajas o altas, buscando la dimensión y proporciones originales, aun cuando no se especifique expresamente en su correspondiente ficha individualizada.

iv. Se permite la sustitución de elementos irreparables en el caso de carpinterías o aleros, reproduciendo los mismos a partir de los propios

elementos originales, o bien proponiendo elementos neutros que valoren la propia arquitectura de los vanos, proporcionen el valor de la sombra o la profundidad adecuada, etc., justificando la solución en el proyecto de restauración.

b) En las obras de reconstrucción, cuando debido al mal estado en que se encuentre el bien no se pueda conservar la fachada y su valor exija su reconstrucción, se prescribirá la reproducción de la misma siempre que los sistemas constructivos necesarios para su ejecución no sean manifiestamente irrealizables. En estos supuestos, la documentación y requisitos para autorizar obras serán:

- i. Levantamiento exacto y previo a la demolición de la fachada existente con información fotográfica, alzados a escala mínima 1:100 y detalles constructivos a escala 1:20.
- ii. Mantenimiento de los espesores de los muros y de las soluciones constructivas de muros de carga.
- iii. Conservación de las alturas de los niveles interiores del edificio y altura del alero
- iv. Utilización de moldes en la reproducción de los elementos decorativos.

c) En las obras de nuevas construcciones complementarias, siguiendo la lógica de cada tipo o elemento capaz de ser ampliado, se construirán volúmenes nítidos, directamente constructivos, donde la referencia tipológica e incluso constructiva sea guía para estas arquitecturas.

4. Las obras de reestructuración referidas a la cubierta pueden tener por objeto la conservación y la reconstrucción.

a) En las obras de conservación debe conservarse la integridad de la cubierta en su forma y estructura, eliminando los elementos impropios que en ella existieran, permitiéndose en cualquier caso las obras de mantenimiento o restauración. En relación con estas, se entienden como necesarias las siguientes obras:

- i. La eliminación de los elementos calificados como impropios, así como aquellos que, no estando citados

concretamente en su ficha, contradigan la normativa general del Plan.

- ii. La reproducción de elementos originales, tales como: chimeneas, aleros, impostas, etc., procurando reproducir los desaparecidos, siempre que exista documentación suficiente para garantizar la fidelidad del elemento propuesto.
- iii. Quedan prohibidas las instalaciones sobrepuestas a la cubierta, como: paneles solares, depósitos de aguas, etc., de manera que estos deben tener su lugar en las zonas menos expuestas del conjunto de la granja, del molino, de la ermita, o del bien a proteger. De la misma manera quedan prohibidas mansardas, ventanas en cubierta, etc.
- iv. En las intervenciones sobre la cubierta no se producirá aumento de la altura total del edificio, ni variación de su sección transversal.
- v. Se permite la sustitución de elementos irreparables, tomando como modelo de referencia en su reconstrucción los elementos originales.

b) En las obras de reconstrucción.

d) En los edificios donde no se pueda mantener íntegramente las estructuras de cubierta debido a su mal estado, deben restaurarse las partes capaces de ser conservadas, manteniendo restos de elementos que permitan la lectura arqueológica del bien, sustituyendo el resto con alguno de los siguientes sistemas, de forma justificada:

- i. Reconstrucción fiel de la estructura, recuperando- si es posible- los materiales propios como ladrillo de entabacado y aleros, tejas, vigas, etc.
- ii. Construcción de una nueva estructura diferenciada de la anterior, previa justificación de la solución adoptada, donde se intentará conservar los materiales de recuperación del propio edificio, como ladrillo, tejas, vigas, etc., dejando, si es posible, restos de la traza de la antigua estructura.

Art. 15.- Sobre la posibilidad de

aumentos de superficie útil interior al bien a proteger

1. En los procesos de reforma y restauración se podrá permitir el aumento de superficie útil del edificio o del conjunto de edificios siempre que se conserve la misma estructura tipológica y se mantenga el valor arquitectónico, su estructura portante, sección y volumen, así como los elementos que definen las fachadas y cubiertas.

2. En cualquiera de los niveles de protección se actuará de acuerdo a lo indicado al tipo de protección en cada uno de sus cuerpos, entendiendo que se mantendrán siempre los elementos principales de la arquitectura, como la estructura, fachada, cubierta, aleros, escaleras, articulación de espacios, etc., insistiendo en conservar el valor de las salas principales de los edificios, etc., pudiéndose en su caso construir nuevos cuerpos contenidos dentro del volumen de las antiguas andanas, conservando el carácter de aquellas y resolviendo nuevas dependencias contenidas en su volumen, a la manera de "muebles arquitectónicos", completamente diferenciados de la estructura general del edificio. Justificando siempre la solución propuesta en el proyecto de restauración que se presente en cada caso.

3. En los edificios con Protección Ambiental se podrá aumentar la superficie útil, de conformidad con lo establecido en el PATHV, siempre que no se altere la estructura tipológica básica, ni la sección o fachadas del edificio, procurando conservar el valor espacial de las estancias originales, de manera que se permita la lectura correcta de la estructura del bien a proteger.

Art. 16.- Licencia de Intervención sobre los edificios catalogados.

1. La solicitud de licencia de obra mayor que tenga por objeto la intervención sobre un bien protegido, se realizará de acuerdo con lo señalado en la LPCV, y deberá acompañar la siguiente documentación:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras, ponderándola con relación a otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.

b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.

c) Plano parcelario del ámbito de la protección del bien.

d) Descripción de las características tipológicas del edificio, de sus elementos de composición y de los cuerpos anexos que incluya el bien a proteger. Descripción de los elementos complementarios del edificio o cuerpo principal y su capacidad de ampliación en su caso. Justificación de su conservación o remodelación en la propuesta. Descripción del sistema de caminos y del sistema hidráulico, en el caso de este tipo de bienes, o de los elementos propios de arqueología industrial en su caso.

e) En el caso de edificios singulares se acompañará la ficha de características y descriptiva, así como de las condiciones del ámbito de protección del bien y las recomendaciones que se indican en la ficha, con una respuesta clara a todas estas cuestiones.

f) Levantamiento planimétrico a escala 1:100 del edificio preexistente y descripción fotográfica clara del mismo, que incluirá una imagen a color de tamaño 18x24 cm de cada paramento de fachada a vía pública obtenida preferentemente en el eje central de la fachada o fachadas.

g) Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinada. Propuesta de nuevos usos en su caso. Justificación de cuerpos anexos a eliminar según las directrices de cada una de las fichas de los edificios. Justificación de los cuerpos a tratar a partir de estabilizar la ruina, dejando trazas en planta y paramentos que permitan una lectura arqueológica del bien en su conjunto. Justificación de cuerpos a construir de nuevo, según las directrices del sistema tipológico de referencia.

Art. 17.- Lógica de ampliación en cada uno de los tipos

1. En términos generales este catálogo pretende mantener vivo el conjunto de elementos patrimoniales a los que hace referencia. Por ello, entendiendo que en muchos casos se trata de edificios con cierta obsolescencia funcional, y que por cuestiones de adecuación a nuevos usos que permitan dilatar la vida útil del bien, se han previsto unas leyes básicas que permitan ampliar razonablemente algunos de los edificios para desarrollar mejor los programas de uso; en particular generalizables para los bienes con Protección Ambiental. Sistematización aplicable siempre que no se altere el valor referencial tipológico del bien, ni tampoco las condiciones principales de forma y volumen de los edificios en cuestión. Ampliaciones que se pueden realizar en los otros tipos de protección, aunque en éstos -y sobre todo cuando se trata de Bienes de Relevancia Local-, dichas ampliaciones deberán justificarse plenamente por medio de un proyecto de restauración, exponiendo no sólo la necesidad de la ampliación, sino la solución propuesta.

2. Con la definición de la lógica de ampliación se pretende facilitar las adecuaciones a diversos usos de los bienes, potenciar su versatilidad funcional, aumentar su capacidad de vida activa, a la vez que conservar el valor tipológico de los edificios; ya que al ser elementos donde los repertorios tipológicos son limitados, es posible facilitar este tipo de directrices, que siempre tienen que tomarse como tales y que deben verificarse en cada caso.

3. El procedimiento será el siguiente: identificar el tipo de referencia y el núcleo básico en cada bien referenciado, el cual se indica en la ficha correspondiente. Tras ello, valorar las posibilidades físicas que presenta el edificio y su ubicación en la parcela y adecuar la lógica de ampliación de tipo sobre el cual se basa el edificio.

4. La sistematización realizada se basa en adosar con la sintaxis tradicional, determinados cuerpos construidos al núcleo básico que se entiende como referencial. Las

ampliaciones serán cuerpos anexos muy concretos que a su vez hacen referencia a tipos constructivos canónicos propios del ámbito rural, generalmente porches (cuerpo de una crujía cubierto a un agua vertiente hacia el propio patio), elementos que generalmente han estado vinculados a la explotación agraria o a la posible ampliación de la casa donde añadir estancias o sistemas de higienización o confort.

5. El contenido de las fichas recogerá:

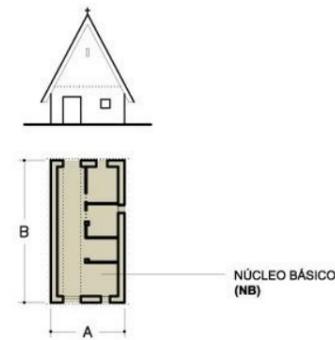
- a) Referencia del tipo arquitectónico en cada caso, identificando lo que se entiende por "núcleo básico".
- b) Casuística: Esquemas tipológicos en alzado, planta o sección, donde se define el tipo. Reglas de sintaxis entre los distintos anexos al tipo básico. Referencias a su forma en planta, alzado y sección, con las proporciones adecuadas y alturas convenientes que como máximo deben tener estas piezas a añadir, restaurar, ampliar, reconstruir, etc.
- c) Lógica de ampliación: a nivel informativo se han elaborado unas fichas en las que se describe la lógica de ampliación propia de cada uno de los tipos más comunes de casas que encontramos en la Huerta, no así para otros que por su singularidad es imposible buscar una sistematización clara. Además, estos tipos no sistematizados, como casas basilicales, torres, etc., son tan escasos y singulares, que necesitan de un detallado estudio de comprensión del objeto, un análisis planimétrico estricto, otro estratigráfico para entender sus fábricas y una serie de trabajos previos que hacen imposible cualquier generalización en esta línea. En edificios de cierta singularidad, la propuesta de ampliación la pueden dar alguno de los cuerpos anexos, cuya sencillez y ambigüedad, permite una ampliación poco adjetivada que no reste importancia al edificio principal.

6. La Barraca (BRR)

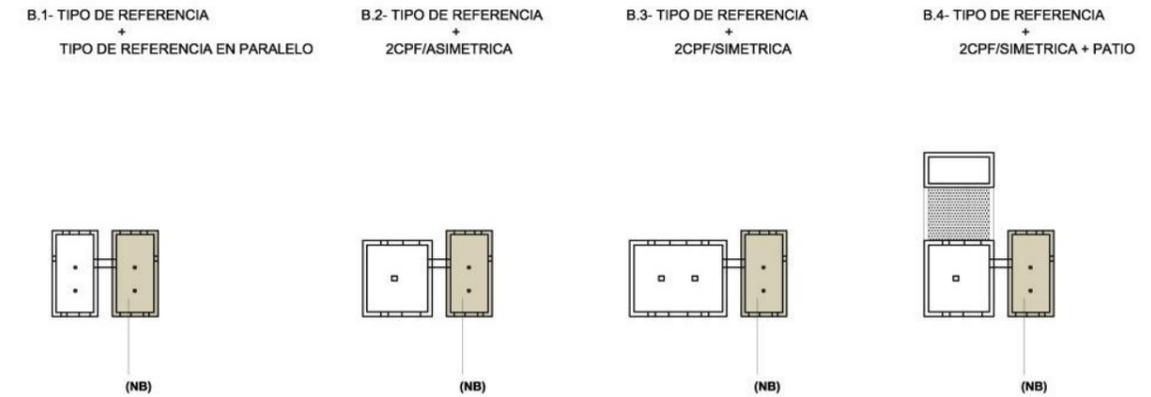
Estas arquitecturas, genuinamente valencianas, están protegidas por la Ley 4/98 de Patrimonio Cultural Valenciano, a las que se une la directriz que emana de las consideraciones del Consell Valencià de Cultura sobre la protección de este tipo de edificios. Su peculiaridad tipológica hace que las ampliaciones de barracas se realicen por medio del denominado doblado del edificio original, de manera que se duplica el edificio construyendo otro dispuesto generalmente en paralelo, disponiéndose generalmente a una distancia de una vara (96 cm) y dejando entre ellos un vacío de servicio y escala para mantenimiento de cubierta. Articulando ambos cuerpos por medio de un pasillo entre ellos. Existen tres disposiciones de relación entre el edificio original y el añadido: en paralelo, a la larga y en perpendicular.

Dada la complejidad de las transformaciones tipológicas entorno a la barraca, existen numerosas ampliaciones de barraca que se hacen incorporando una nueva tipología, ya que desde inicios del S. XX, ha habido un proceso generalizado de sustitución tipológica por cuestiones de prestigio social, de normativa urbanística y de confort en el ámbito doméstico, abandonando la tradicional tipología de la barraca e incorporando en la parcela sobre la que se levantaba una casa a una má: una casa de dos crujías, asimétrica y de cubierta a dos aguas con alero horizontal. Un proceso de transformación tipológica muy interesante etnológicamente hablando, del que existen numerosos ejemplos.

A.- TIPO DE REFERENCIA

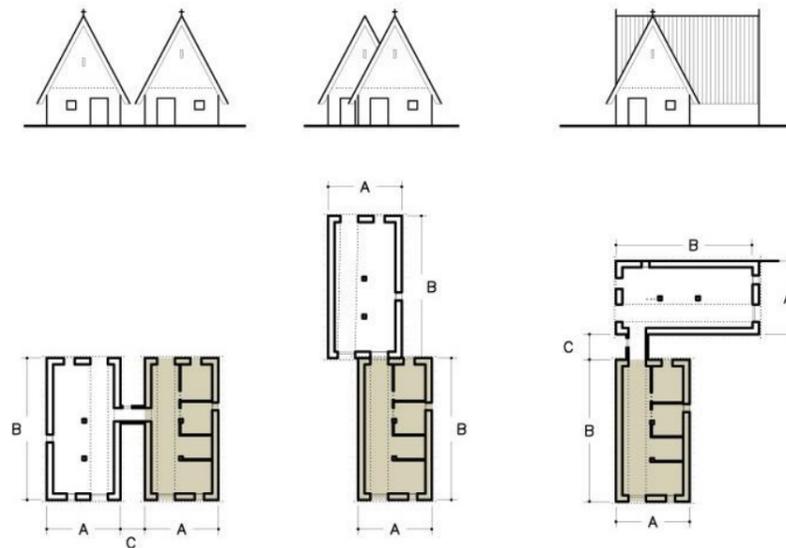


B.- CASUÍSTICA

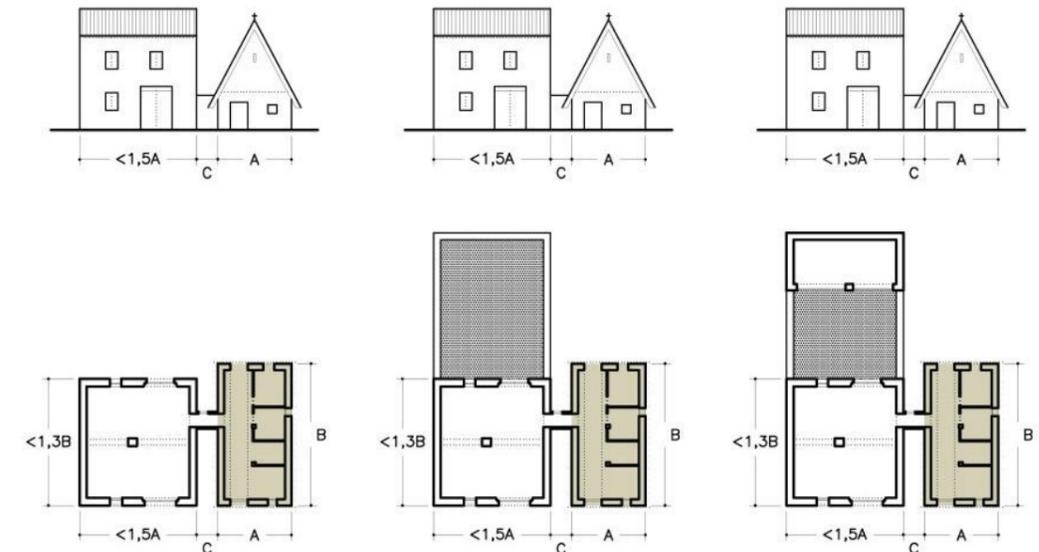


C.- LÓGICA DE AMPLIACIÓN

C.1- AMPLIAR MEDIANTE OTRA BARRACA PARALELA, O TRASERA PERPENDICULAR O MANTENIENDO EL EJE DE ORIENTACIÓN

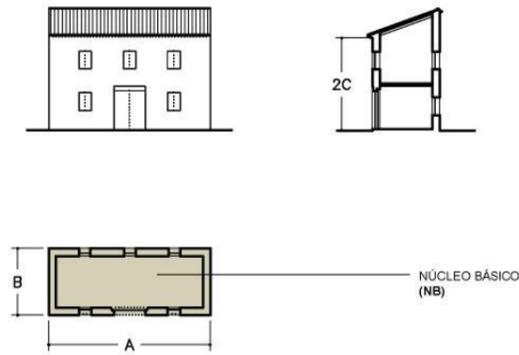


C.2- AMPLIACIÓN EN LOS CASOS DE BARRACAS CON SUSTITUCIÓN TIPOLOGICA LA AMPLIACIÓN PUEDE REGIRSE POR LA LEY DE LA 2CPF
0,96 m < C < 1,44 m

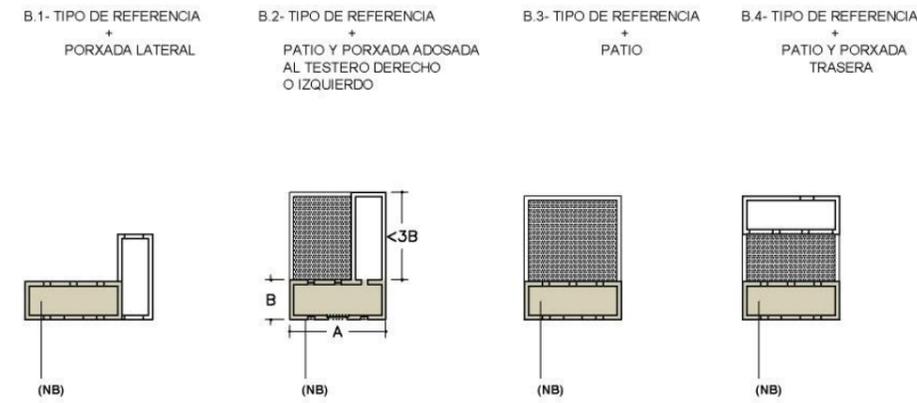


ELEMENTOS CON UNA CRUJÍA PARALELA A FACHADA. FACHADA SIMÉTRICA (1CPF.SIMÉTRICA)

A.- TIPO DE REFERENCIA



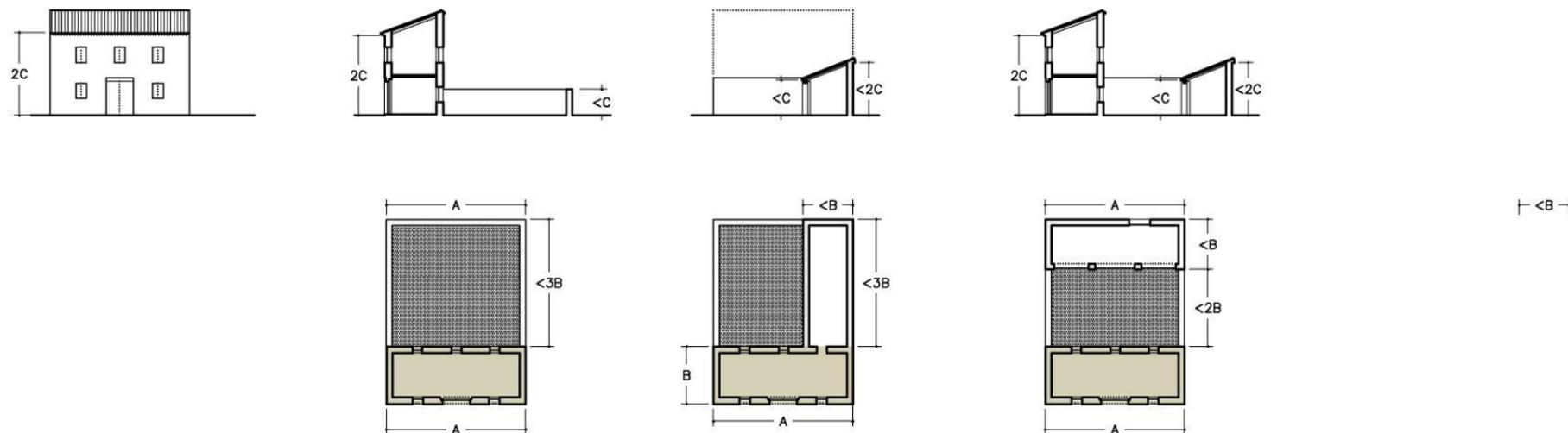
B.- CASUÍSTICA



C.- LÓGICA DE AMPLIACIÓN

C.1- AMPLIAR ADOSANDO PORXADA AL TESTERO DERECHO O IZQUIERDO

C.2- AMPLIAR ADOSANDO UN PATIO MÁS UNA PORXADA POSTERIOR O LATERAL



7. Casas de una crujía paralela a fachada (1CPF)

Este tipo fue muy habitual en épocas pasadas. Aunque quedan pocos de estos edificios, y los que existentes tienen un nivel alto de protección generalmente, por lo que será necesario en cualquier caso un proyecto de restauración que avale la necesidad de la ampliación y la propuesta pretendida. Sus posibilidades de ampliación entran en la lógica general de ampliar a través de un patio y en él un porche, situada el paralelo a la casa y al fondo del patio, o en perpendicular a la misma. En este caso, dado lo escaso de las dimensiones en planta, se propone una ampliación de hasta un 100% de la planta en uno de los laterales del patio, manteniendo una sola altura en la ampliación.

8. Casas de dos crujiás paralelas a fachada - Simétrico (2CPF/S)

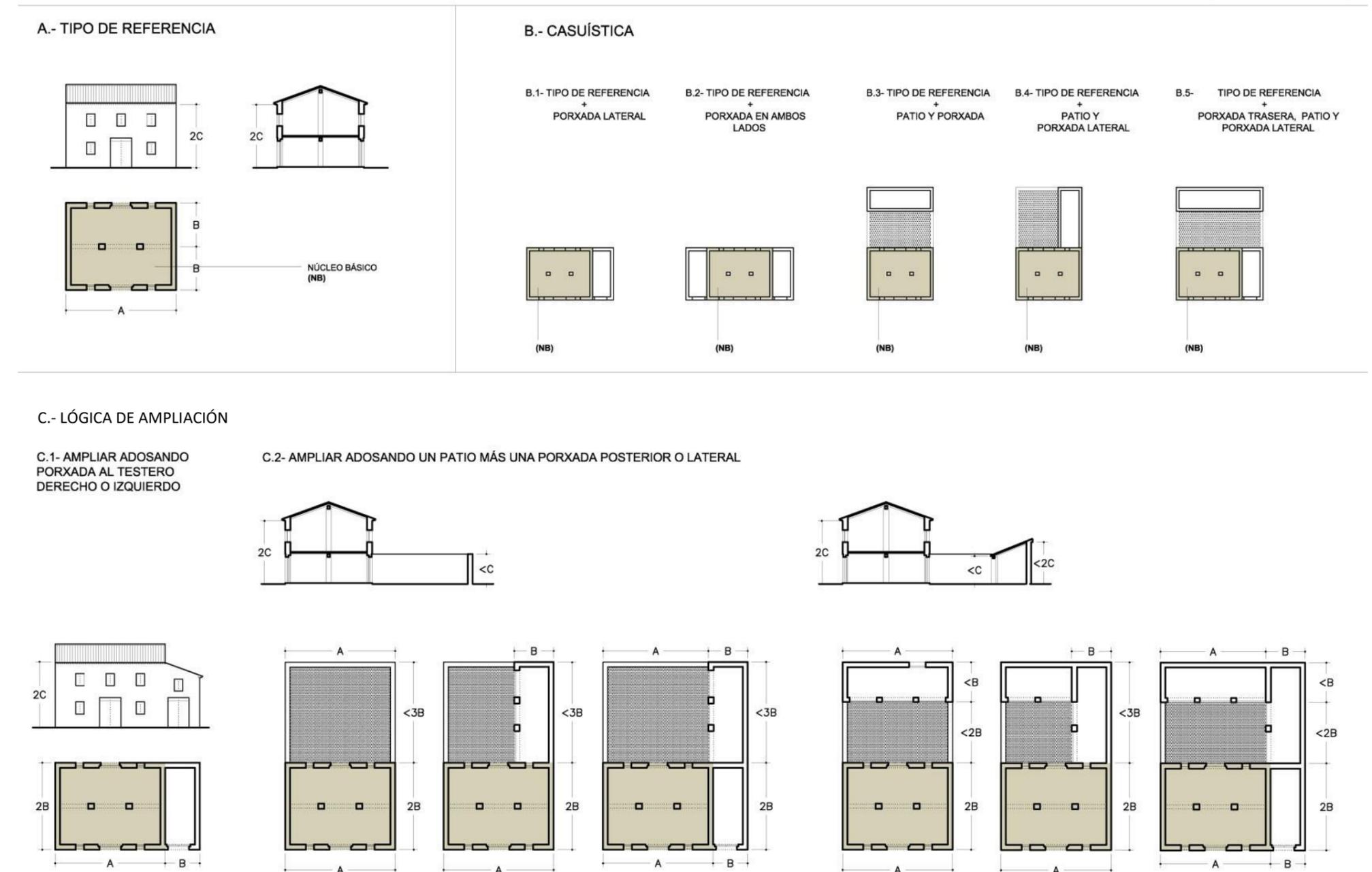
Éste es uno de los tipos de casas más característicos de los que encontramos en la Huerta, ya que tienen una ley de construcción muy concreta y una estructura tipológica clara. En algunos edificios hay que distinguir las dos crujiás principales de la tercera que se construye más tarde como resultado de un aumento de los programas de las viviendas a inicios del s XX para incorporar los espacios de confort propios de la época: cocina y aseos. Suelen ser cuerpos que generalmente tienen solo una altura, con una terraza superior a la que abren las estancias de la planta alta en fachada posterior.

Estos edificios tienen una regla general muy clara: ampliar a partir de un patio posterior, cuando sea posible, o bien ampliar a uno de los lados de los testeros de la casa, si la parcela lo permite. En ambos casos pueden ampliar, sin provocar cambios importantes en la arquitectura del bien a conservar. Siempre con cuerpos de una nave del tipo porche vertiente al patio, dispuestos al fondo del mismo o en lateral en el caso del patio, o bien adosando un porche a uno de los testeros, (siempre que sea posible y no minusvalore otros espacios o elementos del bien); porche esta cuya longitud sea igual a la suma de las dos crujiás en profundidad del núcleo principal y donde la altura de cumbrera del nuevo cuerpo esté siempre por debajo del arranque del alero del núcleo principal.

En este tipo de edificios se permiten ampliaciones cuya superficie construida no aumente en planta más de un 50% sobre la superficie en planta del núcleo básico y un 25% de volumen del mismo cuerpo, sin sobrepasar en ningún momento la cumbrera del cuerpo añadido, la parte inferior del alero del cuerpo principal, siempre que éste tenga dos plantas.

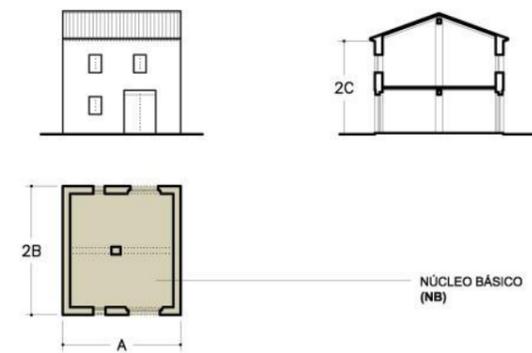
En caso de más altura el cuerpo añadido siempre tendrá sólo dos niveles de 2,80 metros libres como máximo.

ELEMENTOS CON DOS CRUJIÁS PARALELAS A FACHADA. FACHADA SIMÉTRICA (2CPF.SIMÉTRICA)

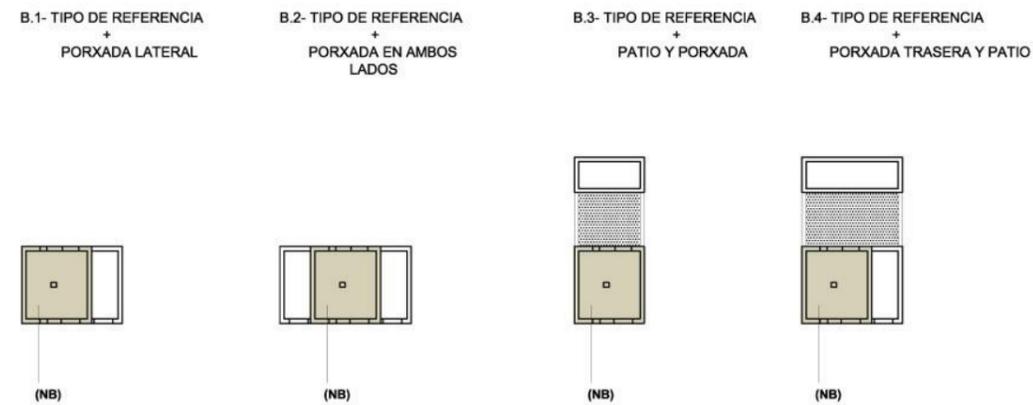


ELEMENTOS CON DOS CRUJÍAS PARALELAS A FACHADA. FACHADA ASIMÉTRICA (2CPF.ASIMÉTRICA)

A.- TIPO DE REFERENCIA

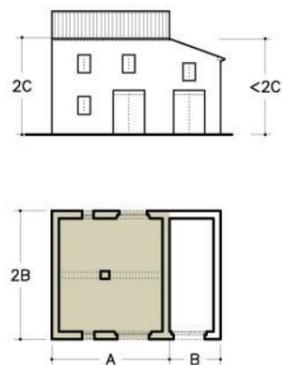


B.- CASUÍSTICA

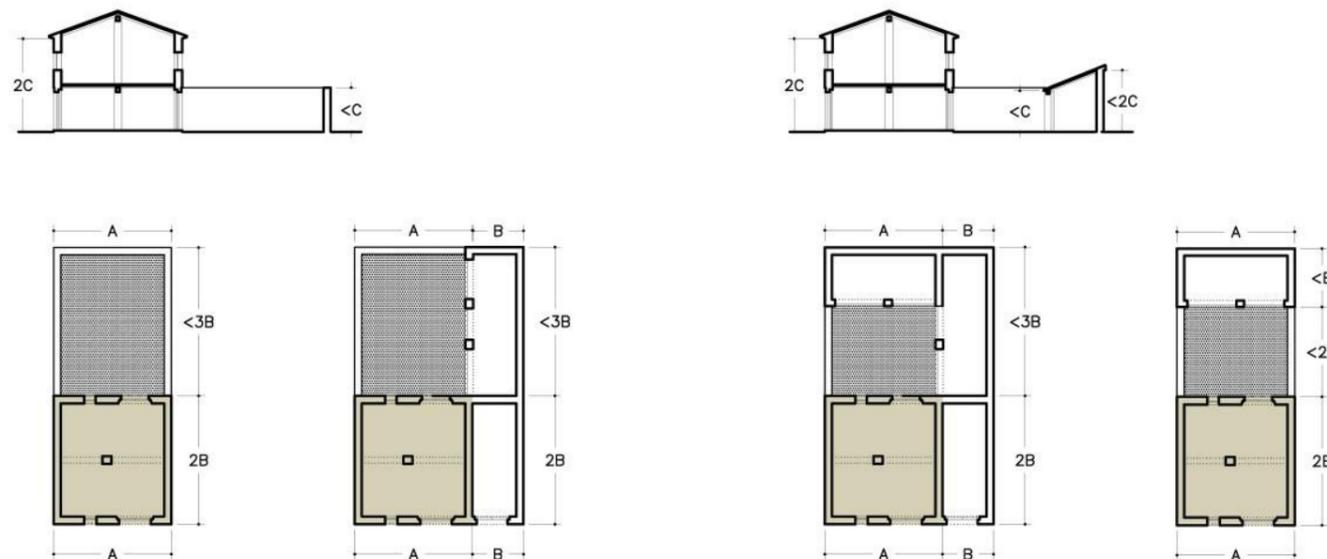


C.- LÓGICA DE AMPLIACIÓN

C.1- AMPLIAR ADOSANDO PORXADA AL TESTERO DERECHO O IZQUIERDO



C.2- AMPLIAR ADOSANDO UN PATIO MÁS UNA PORXADA POSTERIOR O LATERAL



9. Casas de dos crujías paralelas a fachada - Fachada Asimétrica (2CPF/A)

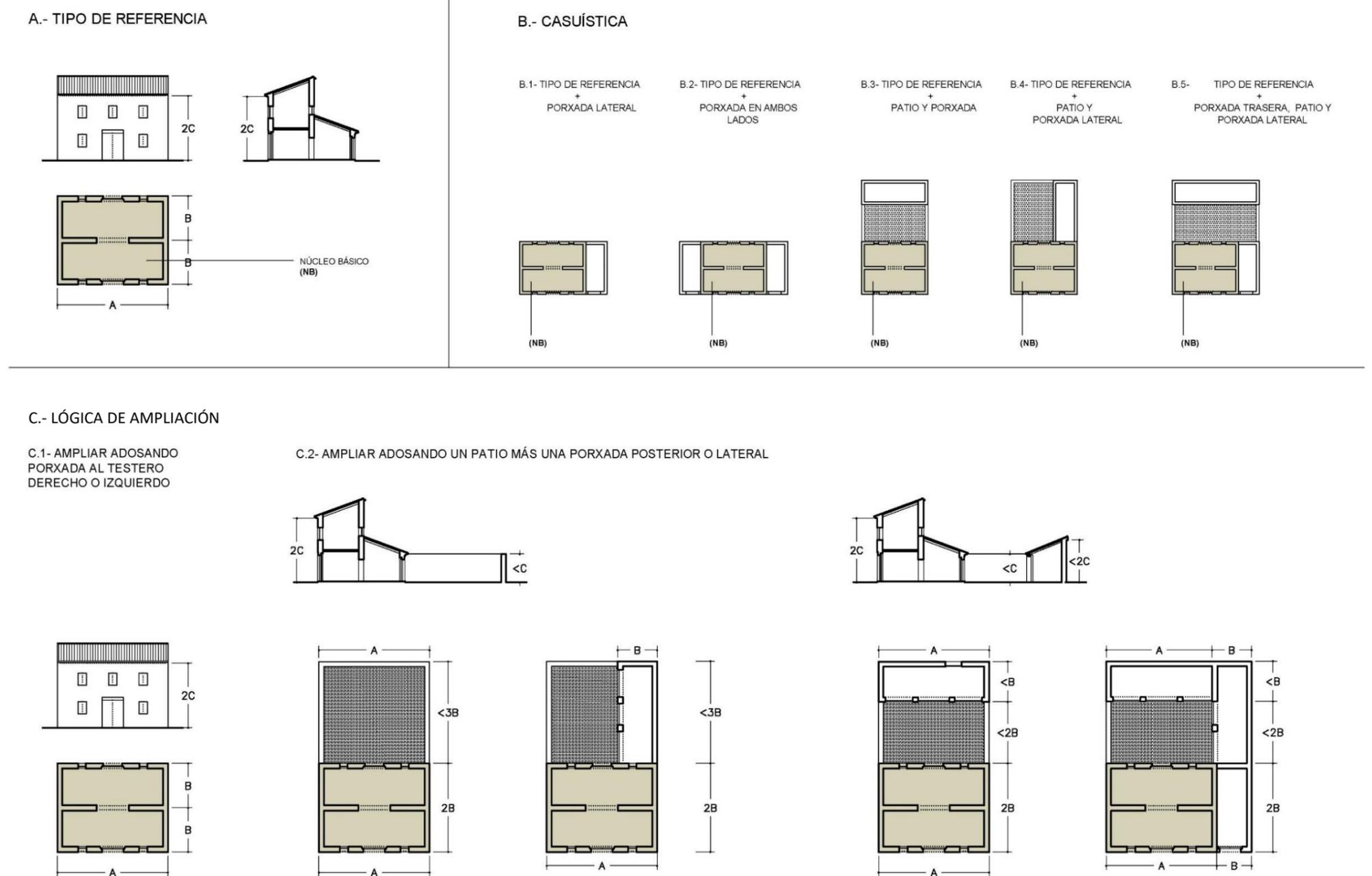
Esta variación del tipo anterior es muy común en las casas de la Huerta, en zonas rurales agrupadas levantadas sobre parcelarios estrechos, o en sustituciones de barracas que disponen de la estrecha planta de la antigua barraca para levantar la nueva casa. En todos estos casos, la estructura de crujías paralelas a fachada con cubierta a dos aguas y alero horizontal responde a los mismos criterios tipológicos de las casas de dos crujías simétricas. Sólo en planta se desplaza del centro el eje transversal de composición, apareciendo pues una configuración asimétrica, las denominadas "casas a una má".

Las encontramos en núcleos rurales agrupados, aisladas, pero también junto a una barraca, producto de la sustitución en su momento de una de las barracas adosadas entre sí, de manera que en la barraca sigue la vida diaria, con la cocina y los corrales, aperos, etc., y en la "casa" se disponen los dormitorios y una estancia social de cierta relevancia: la entrada, o en su caso una sala. Como ocurre en las anteriores, en ocasiones aparece antes del patio una tercera crujía, de una sola altura con terraza superior, Es una ampliación realizada generalmente a inicios de s XX para cobijar las nuevas funciones que la manera de vivir de la época hace necesarias: cocina y aseo. Estos edificios tienen dos sistemas para añadir algún cuerpo al edificio: a través del patio, o adosando un porche al testero. Soluciones clásicas que se pueden aplicar de la misma manera que en el caso anterior y con las mismas condiciones, salvo que en estos estrechos edificios es posible utilizar el ancho total de la casa o núcleo básico (la casa de una má) más el porche adosado lateralmente, si es que ya existe, para, en la parte posterior, si es posible, construir un patio con el ancho de ambos cuerpos. Patio que permite adosar al fondo o en uno de los laterales una nueva crujía, con las condiciones de proporción de planta y volumen indicados en el caso anterior.

10. Casas con crujías desiguales (CCD)

Casas de particular rareza e interés, correspondientes a edificios que se pueden datar entre los siglos XVI o XVII, de los cuales quedan pocos ejemplos. Esto hace que los edificios existentes dispongan de un nivel alto de protección generalmente, por lo que será necesario en cualquier caso un proyecto de restauración que avale la necesidad de la ampliación y la propuesta pretendida.

Como norma general, estos tipos de edificios deben dejar lo más libre posible la sección del núcleo principal para poder observar su constitución espacial, esas dos crujías en paralelo y desiguales en altura y en profundidad. Por ello la lógica de cualquier ampliación sea a través del patio posterior, situando un porche al fondo del mismo, paralela a la propia fachada de la casa. Por sus cualidades de forma la ampliación puede ser del 50% de la planta del núcleo principal, con una sola altura, o bien altura más entreplanta. Pero siempre, de alero y cumbrera inferiores a la altura de la segunda crujía del núcleo básico.

ELEMENTOS CON DOS CRUJÍAS ASIMÉTRICAS PARALELAS A FACHADA. FACHADA SIMÉTRICA (2CAPF. SIMÉTRICA)

Art. 18.- Servidumbres aeronáuticas

a) Los elementos incluidos en el Catálogo de Protecciones que se encuentren afectados por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia se regirán por lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia.

b) En todos los elementos del Catálogo de Protecciones incluidos dentro de las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas, cualquier construcción o modificación temporal o permanente del propio elemento, está supeditada a la previa autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción. En caso de que la AESA no autorice las actuaciones indicadas en el párrafo anterior, no podrán llevarse a cabo las mismas, no generándose ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

