

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Aldaia

2025/03258 Anuncio del Ayuntamiento de Aldaia sobre los criterios de intervención en el núcleo histórico tradicional como bien de relevancia local.

ANUNCIO

Por Resolución de Alcaldía n.º 782/2025 de 12 de Marzo, se han aprobado los siguientes criterios a seguir en las licencias de intervención en el núcleo histórico tradicional considerado Bien de Relevancia Local.

VER ANEXO

Aldaia, 14 de marzo de 2025.—El alcalde, Guillermo Luján Valero.



CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN EL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL COMO BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (Exp. 1/2025-ORD)

ÍNDICE

OBJETO

CRITERIOS GENERALES

CRITERIOS ESPECÍFICOS

ANEXO I - LA VIVIENDA TRADICIONAL

ANEXO II - NORMATIVA DE APLICACIÓN

ANEXO III - PLANO DE ZONA AFECTADA

OBJETO

El objeto es establecer unos criterios técnicos para su aplicación en la zona del Núcleo Antiguo definido por el Plan General de Ordenación Urbana y asimilado a Núcleo Histórico Tradicional, con la finalidad de clarificar ciertos aspectos puramente técnicos y con ello dar a conocer los condicionantes arquitectónicos y urbanísticos que afectan a la concesión de licencias en actuaciones con trascendencia patrimonial.

Ello viene motivado tras la entrada en vigor del Decreto-ley 7/2024, de 9 de julio, del Consell, de simplificación administrativa de la Generalitat y, de la Ley 6/2024, de 5 de diciembre, de simplificación administrativa que modificaron el Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local, y especialmente su artículo 10 régimen transitorio de protección, por el que se autoriza la concesión de este tipo de licencias a los ayuntamientos.

CRITERIOS GENERALES

- Entorno de protección BRL: Se estará a lo dispuesto en el Decreto 62/2011, artículo 12:

Artículo 12. Régimen de protección de los entornos de los bienes inmuebles de relevancia local

*En estos ámbitos, el Ayuntamiento velará por que se respeten los **tipos edificatorios tradicionales**, así como **el cromatismo, materiales y disposición de huecos cuando***



se trate de zonas urbanas y garantizará la **preservación del paisaje rural tradicional** cuando se trate de **ámbitos rústicos**, evitándose en todo caso que la situación o dimensiones de las edificaciones o instalaciones perturben su contemplación.

- Resto del NHT-BRL:

El NHT-BRL de Aldaia está compuesto por una trama urbana tradicional que forma el núcleo antiguo del municipio. No obstante, su condición de BRL se debe a la disposición adicional quinta de la Ley 4/1998, del Patrimonio Cultural Valenciano, ya que el PGOU del municipio no tiene catálogo de bienes y espacios protegidos. Este núcleo antiguo no posee valores históricos, artísticos o arquitectónicos en grado relevante en todo su conjunto, sino que existe una discontinuidad en todo él con una serie de zonas, calles o manzanas que tienen valores a proteger patrimonialmente. Por este motivo, **cabe diferenciar los criterios patrimoniales en función del entorno más próximo donde se encuentre el edificio o parcela en cuestión**. Se deberá tener en cuenta, a la hora de valorar la intervención, **el tipo de edificio** (unifamiliar, plurifamiliar), **el número de alturas** permitido y el de los **edificios colindantes**, así como los **elementos impropios** en el caso de que se trate de una **reforma o rehabilitación integral**. Todo ello en relación a las **alineaciones existentes**, la **silueta paisajística**, la **tipología edificatoria**, la **materialidad** y la **composición volumétrica** y de las fachadas de su entorno más próximo.

Nueva planta

Cuando se trate de la construcción de edificaciones de nueva planta, **se implantará preferentemente una tipología que se ajuste a la denominada como vivienda tradicional⁽¹⁾**, es decir, una vivienda del tipo unifamiliar entre medianeras, de dos alturas y con unas características que respeten los criterios morfológicos y estéticos típicos de un núcleo histórico tradicional (voladizos, retranqueos, materialidad, carpinterías, composición de fachadas). No obstante, en los casos en que la silueta paisajística donde se encuentre la parcela no encaje con esta tipología, el edificio se podrá adaptar a la silueta del entorno sin sobrepasar la permitida por el P.G.O.U., respetando en todo momento los criterios morfológicos y estéticos descritos con mayor detalle en el apartado de criterios específicos. Los servicios técnicos municipales evaluarán en cada caso el carácter de la edificación y la adecuación de ésta a los criterios patrimoniales, que deberán respetar los valores históricos, artísticos y arquitectónicos, y adaptarse a su entorno más próximo.

Vivienda tradicional: Ver definición en Anexo I



Reforma o ampliación

En los casos de obras de reforma o ampliación en edificios existentes con **elementos impropios**, en función del alcance de la intervención, se deberán realizar labores para la eliminación de dichos elementos impropios, de manera que se adecúen a los parámetros morfológicos y estéticos a los típicos de un núcleo histórico tradicional.

Demolición

En los casos de solicitudes de licencia de demolición se deberá garantizar, con carácter general, la **edificación sustitutoria** conforme a los criterios establecidos para el NHT-BRL, tal y como se establece en el artículo 13, apartado 7, del Decreto 62/2011.

A tenor de la normativa base, prioritariamente las actuaciones en edificaciones existentes han de ser de rehabilitación, y sólo en caso de inviabilidad técnica y/o económica, podrá autorizarse la demolición. Dicha posible inviabilidad deberá justificarse por la persona interesada, y corresponderá a los servicios técnicos municipales, su estudio e informe caso a caso, tomando como criterio para inviabilidad económica el límite del deber normal de conservación.

CRITERIOS ESPECÍFICOS

- Criterios de uso: Se estará sujeto a lo establecido en el artículo 90 de las NNUU del Plan General sobre usos permitidos y prohibidos. Preferentemente, el uso dominante será el residencial, del tipo unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras, así como el resto de usos permitidos siempre que estén vinculados a actividades tradicionales o ayuden a la revitalización social, cultural y económica del núcleo antiguo.
- Condiciones morfológicas:
- **Alineaciones**: Se respetarán las existentes, aun en contra del P.G.O.U.
- **Parcela mínima**: Según las NNUU del P.G.O.U. (60 m²).
- **Agregaciones/segregaciones**: Prohibidas salvo excepciones debidamente justificadas que contribuyan a la mejor conservación de la trama y parcelación histórica y que cuenten con la aprobación de los servicios técnicos municipales.
- **Ancho de fachada**: Según las NNUU del P.G.O.U. (4 m).
- **Profundidad edificable**: Según el P.G.O.U.



- **Ocupación de parcela:** Según el P.G.O.U.
- **Sótanos y semisótanos:** Los sótanos estarán permitidos, sin perjuicio de las exigencias de inundabilidad y de las actuaciones arqueológicas. Los semisótanos estarán prohibidos.
- **Número de plantas:** Como norma general estarán permitidas un máximo de 2 alturas (PB+1) en todo el NHT-BRL con el fin de preservar la silueta paisajística de la *vivienda tradicional*. No obstante, en los casos que dicha silueta difiera de los valores paisajísticos tradicionales, el número de alturas se podrá ajustar a las edificaciones colindantes y/o silueta del entorno, respetando siempre lo establecido en el Plan General.
- **Altura de cornisa:** Según las NNUU del Plan General, en función de las alturas que se construyan y la adaptación a las edificaciones colindantes.
- **Altura máxima:** Según el P.G.O.U. y adaptación a las edificaciones colindantes.
- **Altura de coronación:** Según el P.G.O.U. y adaptación a las edificaciones colindantes.
- **Retranqueos:** Estarán prohibidos los retranqueos respecto de la línea de fachada.
- **Voladizos:** Solo estarán permitidos el *balcón* y la *balconada*, según la definición del artículo 86 de las NNUU del P.G.O.U., y siempre que no distorsionen la imagen de *vivienda tradicional*.
- **Cornisas y aleros:** Según las NNUU del P.G.O.U.
- **Cubiertas:** Las cubiertas serán inclinadas como norma general, con una pendiente entre el 30% y el 40% y cumbrera paralela a la fachada.

A partir de la segunda crujía y mínimo a 3 metros de la línea de fachada, se permitirá la cubierta plana siempre que ésta no supere la altura de cornisa y quede por debajo de la cumbrera.

Por encima de la cubierta inclinada sólo estarán permitidos los elementos de extracción de humos, con el tratamiento adecuado para preservar la silueta paisajística tradicional. En caso de situarse otros elementos técnicos, como antenas, placas fotovoltaicas o aparatos de aire acondicionado, estarán situados en la parte no recayente a la vía pública.

El encuentro de la cubierta con el plano de fachada se resolverá preferentemente mediante un alero. Se podrá resolver mediante antepecho de obra cuya altura máxima será de 1 m desde la cara superior del forjado siempre que quede justificado tipológicamente para la integración con el entorno. En el caso del alero



se deberá recoger las aguas con un canalón visto y en el de antepecho éste quedará oculto por el interior.

Excepcionalmente, y siempre que cuenten con informe favorable de los servicios técnicos, se permitirá la cubierta plana en edificios que por no formar parte de la silueta paisajística de la *vivienda tradicional* tengan un número de plantas superior a 2.

- Condiciones estéticas:
- **Composición de fachadas:** Las fachadas que recaigan a la vía pública deberán componerse según ejes verticales, predominando la parte maciza sobre la hueca y teniendo en cuenta la simetría de los ejes y la jerarquización de plantas, pudiendo darse un tratamiento diferenciado para la planta baja y el resto. Los huecos tendrán una proporción vertical dominante cumpliéndose una relación entre el ancho (a) y el alto (h) de $h/a > 1,5$. Además, deberán estar alineados horizontalmente en cada planta, y las carpinterías no podrán situarse enrasadas a la línea de fachada.

Los huecos en planta baja destinados al acceso rodado de vehículos deberán ajustarse al esquema compositivo de la fachada y sus dimensiones no excederán de las mínimas establecidas en las normas de diseño y calidad vigentes. La materialidad de las puertas será acorde al resto de las carpinterías de la fachada.

Excepcionalmente, los servicios técnicos municipales podrán autorizar alternativas debidamente justificadas, siempre y cuando no contravengan los valores de la *vivienda tradicional* y su silueta paisajística típica.

- **Zócalos:** No sobresaldrán de la línea de fachada más de 10 cm. Tendrán una altura máxima de 1,20 m. Podrán ser de piedra natural o artificial, o del mismo revestimiento continuo de la fachada, estando prohibidos el resto de materiales.
- **Toldos móviles y carteles o rótulos:** Únicamente para uso terciario en planta baja. Materiales, ubicación y composición acorde a la fachada y al Núcleo Histórico Tradicional. No invadirá la altura mínima del itinerario peatonal accesible según lo establecido en la normativa de accesibilidad, y en ningún caso menor de 2,20 m.
- **Materialidad:** En las fachadas y paramentos vistos desde la vía pública se emplearán revestimientos que preserven las características típicas de la *vivienda tradicional*. Éstos consistirán, preferentemente, en revestimientos continuos de mortero mixto de cal y acabado pintado, con colores acordes al entorno donde se ubique. También estarán permitidos otros tipos de revestimientos continuos siempre que armonicen con el entorno y preserven los valores arquitectónicos de la *vivienda tradicional*.



Estarán prohibidos los materiales que no se ajusten a los valores mencionados anteriormente, tales como azulejos cerámicos, ladrillo caravista, muros cortina, chapas metálicas, hormigón visto, y cualquiera que imite las características de los materiales históricos.

Las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica árabe de tonos marrones-beige. En la medida de lo posible, se deberán preservar las tejas existentes, dando prioridad a las originales para la cobija y las nuevas para la canal.

Excepcionalmente, los servicios técnicos municipales podrán autorizar alternativas debidamente justificadas, siempre y cuando no contravengan los valores de la *vivienda tradicional* y su silueta paisajística típica.

- **Medianeras:** Las medianeras que queden vistas tendrán el mismo tratamiento que una fachada.
- **Jambas de huecos y recercados:** Las jambas de los huecos tendrán el mismo tratamiento que la fachada y se regirán por las mismas normas. Se prohíben los recercados en los huecos y en las esquinas del edificio, con el fin de depurar al máximo los huecos de la fachada.
- **Cromatismo:** Preferentemente en blanco, admitiéndose también colores claros en la gama de los marrones-beiges, pudiendo diferenciarse el tratamiento de elementos como cornisas, aleros o zócalos.
- **Carpinterías:** Las carpinterías serán preferentemente de madera en acabados oscuros. También estarán permitidas las de aluminio, PVC o similar, siempre que se trate de acabados en tonos oscuros, no estando permitidos los que sean brillantes, metalizados.

Las persianas estarán permitidas siempre que el cajón quede oculto por el interior. También estarán permitidos otros elementos de oscurecimiento típicos de la *vivienda tradicional*, tales como contraventanas, mallorquinas o persianas alicantinas. El despiece de las carpinterías estará acorde a los valores tradicionales, no estando permitidos los paños continuos acristalados. Prioritariamente serán abatibles.

- **Barandillas y antepechos:** Las barandillas de balcones o huecos serán de acero en tonos negros o grises sin brillo y con una composición simple y dominante vertical. Están prohibidos los antepechos de obra para balcones y huecos que den a fachadas a la vía pública.

Así mismo, están prohibidas las barandillas de vidrio. Excepcionalmente los servicios técnicos municipales podrán autorizarlas siempre y cuando salvo que estén debidamente justificadas y no contravengan los valores de la *vivienda tradicional*.

- **Canalones y bajantes vistos:** Serán metálicos (hierro, acero, cobre, zinc...) sin brillo en colores oscuros dentro de la gama de los marrones-beige .



- **Instalaciones en fachada:** Los contadores, cableados y otros elementos técnicos de instalaciones que tengan la obligación de estar en la fachada deberán estar ocultos o integrados en el diseño y materialidad de la misma.

ANEXO I - LA VIVIENDA TRADICIONAL

Se considera *vivienda tradicional* del municipio de Aldaia a la tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras, comúnmente denominada como *casa de poble*, y que posee unas características similares en toda la zona de la comarca de L'Horta, La Ribera, El Camp del Túria, La Safor... Su construcción abarca el periodo entre 1880 y 1940 y, principalmente, existen dos tipos genéricos de ellas. El primer tipo se denomina *de medio patio* o *a una mano*, y consiste en fachadas de entre 4 y 6 metros de ancho, con una disposición típica de una puerta y una ventana en un lateral. El segundo tipo se denomina *de patio entero* o *a dos manos* y su fachada puede estar entre 8 y 10 metros de ancho, con una estructura simétrica con la puerta en el centro y una ventana a cada lado. No obstante, existen diversas variaciones de estas tipologías, ya que se trata de vivienda construida de forma relativamente artesanal y sin unos cánones específicos. Ambas tipologías pueden ser tanto de una única altura, como de dos, pero en cualquier caso tienen cubierta inclinada con los faldones perpendiculares a la calle en la que se encuentra situada.

Respecto a la distribución en planta, cabe destacar que aquí sí que existen múltiples variaciones, acentuadas además por las sucesivas modificaciones que se han ido realizando a lo largo de los años, pero por lo general se trata de viviendas rectangulares alargadas, que pueden dar a una o a dos calles. Están compuestas por tres cuerpos, el primero, que da a la calle, y con las estancias principales de la vivienda. El segundo se trata del patio o corral, el cual está descubierto y su función es la de proporcionar iluminación y ventilación a las dependencias interiores. Y el tercero suele estar adosado a la medianera más alejada de la calle y consiste en un cuerpo de una sola altura, con pendiente hacia el patio y que alberga zonas de almacenaje o antiguas cuadras para animales.

Por último, cabe destacar la materialidad típica de esta vivienda tradicional. Como ya se ha indicado, se trata de edificaciones tradicionales realizadas generalmente por gente del mismo pueblo, por lo que se empleaban materiales de los que se disponía localmente. Las fachadas suelen ser de muros de carga de piedra o de ladrillo, revestidos con enfoscados de mortero de cal, con un acabado mayoritariamente en blanco, aunque también los hay en otros colores. Pueden disponer de zócalos que sobresalen unos centímetros en plata baja, de piedra o del mismo material que el resto de la fachada. Las cubiertas son siempre de teja cerámica curva, con el alero sobresaliendo de la fachada o con un antepecho que ocultaba dicho encuentro. Respecto a las carpinterías, son de madera, pudiendo ser la puerta de acceso totalmente opaca o con algún vidrio. En planta primera puede



existir uno o varios balcones, en función de la composición de la fachada y su ancho, y con barandillas de hierro forjado con ornamentación diversa. Además, es habitual la rejería en las ventanas de planta baja con el mismo material y decoraciones que las de los balcones.

ANEXO II - NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.
- Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local. Artículos a destacar:

Artículo 2. Definición de Bien Inmueble de Relevancia Local

1. Son bienes inmuebles de relevancia local aquellos **inmuebles que poseen**, en el ámbito comarcal o local, **valores históricos, artísticos, arquitectónicos, arqueológicos, paleontológicos o etnológicos en grado relevante**, aunque **sin la singularidad propia de los bienes declarados de interés cultural**, y así sean declarados dentro de alguna de las categorías establecidas en el artículo siguiente, conforme a los procedimientos establecidos en el presente decreto.

2. Sin perjuicio de su definitiva evaluación e inscripción en los correspondientes catálogos municipales de bienes y espacios protegidos, tienen, asimismo, la consideración de bienes inmuebles de relevancia local los elementos individuales a los que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, y **los núcleos históricos tradicionales que así se delimiten** y reconozcan conforme a lo dispuesto en este decreto.

Artículo 3. Clases de bienes inmuebles de relevancia local

1. Los bienes inmuebles de relevancia local serán inscritos en la Sección Segunda del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, atendiendo a la siguiente calificación:

[...]

b) Núcleos históricos tradicionales, con la categoría de bienes de relevancia local (NHT-BRL). Son aquellos **ámbitos urbanos** comprendidos en la delimitación urbanística y que además se caracterizan por componer **agrupaciones diferenciadas de edificaciones que conservan una trama urbana, una tipología diferenciada o una silueta histórica característica** y/o una **combinación de estas** peculiaridades que guardan una relación entre sí por sus destacados **valores** patrimoniales en **el ámbito local**,



comarcal o provincial. Estos espacios, a fin de diferenciarlos de los núcleos históricos tradicionales contemplados en la legislación urbanística, se denominarán NHT-BRL.

Artículo 8. Régimen de protección de los núcleos históricos tradicionales con categoría de bienes de relevancia local

La ficha del catálogo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, contenga el régimen de protección del Núcleo Histórico Tradicional con la categoría de Bien de Relevancia Local (NHT-BRL), deberá elaborarse conforme al modelo establecido en el anexo II de este decreto, siguiendo los siguientes criterios:

1. Delimitará con precisión, gráfica y literalmente, el ámbito que configura el Núcleo Histórico Tradicional con consideración de Bien de Relevancia Local. Se elaborará siguiendo los criterios expuestos en la letra b del apartado 1 del artículo 3.
2. Garantizará, en la medida de lo posible, el mantenimiento de la estructura urbana, de las características generales del ámbito y de la **silueta paisajística** y **evitando la alteración de edificabilidad, la modificación de alineaciones, las parcelaciones y las agregaciones** de inmuebles salvo que contribuyan a la mejor conservación del núcleo.
3. Incentivará la rehabilitación urbana de manera que facilite el mantenimiento y recuperación del **uso residencial**, y las **actividades tradicionales**, así como la incorporación de **nuevos usos que**, siendo compatibles con la caracterización y naturaleza del Núcleo, **ayuden a su revitalización** social, cultural y económica.
4. Articulará, con el resto del Catálogo, la protección individualizada de los inmuebles más significativos y fomentará la conservación y rehabilitación de todos aquellos que contribuyan a la caracterización patrimonial, arquitectónica y ambiental del núcleo.
5. Regulará que las **nuevas edificaciones** y sustituciones se adapten al ambiente y a los **referentes tipológicos tradicionales**, que deberán ser determinados al efecto. En concreto, deberá tenerse en cuenta, entre otros aspectos, la **edificabilidad**, la **ocupación parcelaria**, la **disposición volumétrica, escala y forma** de su envolvente, la **tipología** y los **materiales de cobertura**, el **encuentro de los forjados y cubiertas** respecto de las fachadas, la **composición** de éstas, su **geometría** y **disposición de huecos y vuelos**, así como el uso de **materiales, acabados, ornamentación y cromatismos** de las mismas.
6. La ficha contendrá **medidas de ornato** de edificios y espacios urbanos, regulando con **carácter limitativo** la instalación de **carteles, de publicidad, de marquesinas, lonas** y cualesquiera otros elementos que puedan resultar distorsionadores de la escena y ambiente urbanos.
7. En lo que respecta a espacios o viales, regulará los criterios de reurbanización, incluyendo, entre otros aspectos, la reposición o renovación de pavimentos, el



ajardinamiento y arbolado, el mobiliario urbano, las señalizaciones, la eliminación de barreras arquitectónicas, el alumbrado y demás elementos con incidencia ambiental. Asimismo, regulará, sin perjuicio de lo establecido en el título III de la Ley de Carreteras de la Comunitat Valenciana, la asignación de uso y ocupación de las vías públicas, su accesibilidad, y el estacionamiento de vehículos; priorizando, en la medida de lo posible, el uso peatonal y ciclista, el transporte público y la dotación de estacionamientos para residentes, con el fin de evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado. Se tendrá particularmente en consideración el mantenimiento de las prácticas rituales o simbólicas tradicionales.

8. Determinará que toda **instalación urbana eléctrica, telefónica** o de cualquier otra naturaleza similar se sitúe **en lugares en que no perjudiquen la imagen** característica del Núcleo Histórico Tradicional.

