

ANEXO 2

**ANEXO 2**

ZONA DE ORDENANZA 2: CASAS DE LA CALLE RUIZ



ANEXO 2

ANEXO 2

**ZONA DE ORDENANZA 2: CASAS DE LA CALLE RUIZ**

## Art. 1.- Antecedentes.

Las viviendas conocidas como de la Calle Ruiz, situadas en el barrio de la Torre de Valencia, son un conjunto de edificaciones contiguas, formando dos bloques, construidas perpendiculares al antiguo Camino real de Madrid.

Son un conjunto de viviendas, que a pesar de su carácter rural, no están protegidas por el actual Plan General, ni han sido incluidas por el catálogo de arquitectura rural que expuso al público en Ayuntamiento de Valencia en el año 2002.

Por ello estas normativas regularán su situación urbanística, pero no entrarán en la conveniencia o no de su protección.

## Art. 2- Delimitación.

Estas normativas afectan a las parcelas de los números 8 al 30 de las viviendas sitas en la calle Ruiz del Barrio de la Torre de Valencia.

## Art. 3.- Condición ambiental.

1. Estas viviendas, aun sin presentar en sí mismas un especial valor, contribuyen a definir un ambiente valioso por su tipismo o carácter tradicional y se dan además algunas de las siguientes condiciones:
  - El edificio característico de un entorno tradicional determinado y se configura como parte de paisaje
  - Tiene unas determinadas condiciones formales, seccionales, constructivas o distributivas capaces de aportar determinada condición al conjunto de casas rurales que encontramos en torno a la ciudad de Valencia.

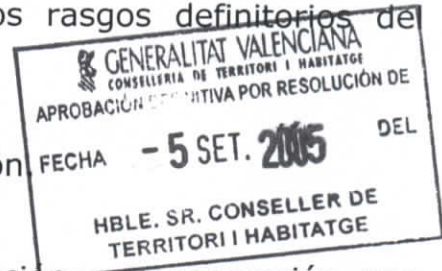
## Art. 4.- Autorización de reformas o derribos

En caso de graves deficiencias del inmueble se podrá autorizar:

## ANEXO 2

- a) La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando los elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
- b) La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que contribuya a preservar los rasgos ~~definitivos~~ de edificio tradicional.

## Art. 5.- Obras de conservación y restauración



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

- a) La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- b) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.
- c) Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores del edificio ni afecte a elementos constructivos a conservar.

## Art. 6.- Criterios de intervención.

1. La intervención en los edificios e inmuebles de la calle Ruiz mediante la realización de obras tendrá por objeto la adecuación del valor de uso compatible con la preservación de los valores reconocidos en él, y debe orientarse hacia una mejora real de la calidad del ambiente urbano gracias a la adecuada calidad de los materiales y la práctica de los oficios que intervienen en la edificación.
2. En cualquiera de los tipos de obra de que se trate, se exigirá la distinción clara entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos.

## ANEXO 2

3. Se recuperarán los elementos y materiales de valor que se puedan reutilizar en especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería interior, solados (atobas, ladrillos macizos, tejas), escaleras, chimeneas, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería.

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

1. La ejecución de todos los tipos de obras admisibles y sin perjuicio de lo que se indique en las fichas normativas se atenderá a los siguientes criterios:

a) Deberá evitarse la mimetización de un oficio desde otro, la impostura de materiales y la utilización de soluciones manifiestamente inadecuados mediante una utilización directa y pertinente de las soluciones decorativas y los materiales apropiados.

b) Las tonalidades de color, texturas y calidades de materiales y acabados, se adecuarán evitando rupturas y/o confrontaciones de dudosa justificación. En la utilización de materiales se procurará que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable.

c) La carpintería exterior de huecos será objeto de un diseño riguroso. Deberá justificarse el acuerdo de las dimensiones de los despieces con las de los del entorno.

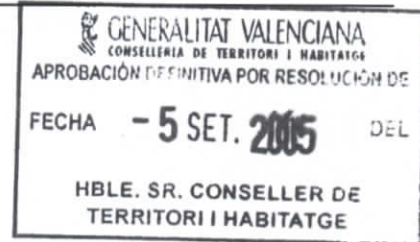
d) En las cerrajerías se evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno y se tenderá hacia soluciones eficaces y simples acordes con las tradicionales.

Art. 8.- Prohibición de elementos impropios.

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



## ANEXO 2



## Art. 9.- Obras de conservación.

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

## Art. 10.- Obras de reforma.

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

## ANEXO 2

f) Se permite la redistribución interior de las viviendas, en orden a su perfeccionamiento y a la adecuación a las Normas de Habitabilidad.

g) La adecuación a las normas de habitabilidad y la instalación o actualización de los servicios que se requieran, se preverá de modo compatible con el carácter del edificio.

## 1. Fachada.

## A.Conservación.

Es obligado el mantenimiento de la fachada en su integridad, lo cual implica la preservación del sistema de composición de huecos, fábricas de albañilería, carpinterías, y elementos ornamentales (impostas, balcones, cubrepersianas, etc).

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

## B.Reproducción.

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

Documentación y requisitos para la autorización de estas obras:

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

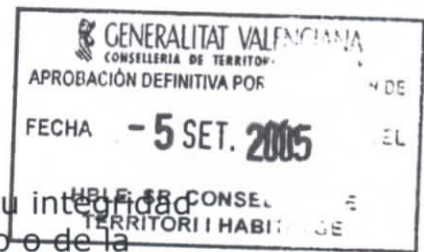


## ANEXO 2

## 2. Cubiertas.

## A. Conservación.

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



## B. Reproducción.

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

## Art. 11. Régimen de usos.

1. Uso dominante: Residencial unifamiliar (Run) y plurifamiliar (Rpf) (el actual)
2. Usos permitidos: Aquellos que fomenten la actividad pública en las casas sin que su adecuación funcional implique la deformación de su estructura u organización espacial.
3. En concreto se permiten Terciario (T) (excepto Tof.2.), Dotacional (excepto Dcm, Dab, Dre, Dsr, Dce, Din, Ddf)

## 2. Se entenderán prohibidos los siguientes usos:

- Industrial (Ind) (salvo las actividades tradicionales vinculadas a estas casas, con licencia de actividad con fecha anterior a la aprobación del presente Plan)
- Almacén (Alm), excepto Alm.1ª vinculado al uso agrícola. Este uso tan solo será admitido en aquellos inmuebles o partes de los mismos que hayan albergado tradicionalmente este uso en base a sus características tipológicas.
- Aparcamientos (Par).
- Extractivos (Nex).
- 

## Art 12.-.- Condiciones de la Edificación

Para cualquier otro caso no recogido de las presentes normativas, se fijan como condiciones de la edificación las siguientes:

Parcela Mínima: la parcela mínima será de 5 metros de ancho, y manteniendo en su caso el actual parcelario.

## ANEXO 2

Altura de cornisa: La altura de cornisa máxima permitida es de 7 metros.

A partir de esa altura solo permitirá que sobresalgan elementos de remate de la fachada, la cubierta, o chimeneas de ventilación

Numero de plantas:

El numero máximo de plantas será Planta baja mas un piso superior.

Art. 13. Licencia de Intervención sobre los edificios catalogados.

Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.





ANEXO 2




II. PLANOS



ANEXO 2



UBICACIÓN VIVIENDAS DE LA CALLE RUIZ

 GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
APROBACIÓ DEFINITIVA POR  DE   
FECHA - 5 SET. 2005  
HBLE. SR. CONSEL  
TERRITORI I HABIT.

ANEXO 2



GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
APROBACIÓN DEFINITIVA DE ORDENACIÓN DE  
FECHA - 5 / 2005  
HBLE. SR. CON. DE TERRITORI I HABITATGE