

## **2. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA**

## ÍNDICE

1. ZONIFICACIÓN .....	1
2. MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL NHT-BRL. ALINEACIONES. ....	2
3. FICHA DEL NHT-BRL.....	2
4. INCORPORACIÓN DE INMUEBLES AL CATÁLOGO DEL PGOU .....	3
5. NORMAS URBANÍSTICAS .....	3
5.1. Generales .....	3
5.2. Inmuebles catalogados.....	5

## 1. ZONIFICACIÓN

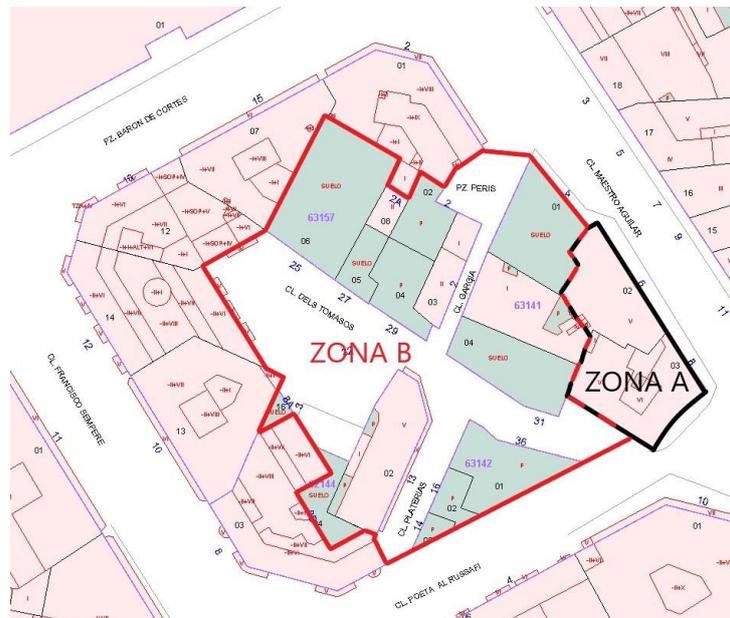
El presente Plan determina la subdivisión de su ámbito en dos zonas diferenciadas a las que llamaremos Zona A y Zona B. El objeto de esta subdivisión consiste en distinguir dos realidades urbanas distintas cuyas características propias necesitan de instrumentos diferentes para su desarrollo.

**Zona A:** Esta zona comprenderá únicamente los edificios de Maestro Aguilar 6 y 8. Ambos se encuentran fuera de ordenación según lo que determina el PEP-2 vigente. Su emplazamiento no respeta las alineaciones marcadas y se solapa en parte con el vial destinado a la calle Maestro Aguilar. Dado que el presente plan determina que ambas edificaciones son objeto de protección, más adelante veremos en qué condiciones, sus alineaciones actuales pasan a ser habilitadas por la nueva ordenación.

Al recaer a vial público urbanizado con todos los servicios urbanos esta zona pasa a estar sometida al régimen de actuaciones aisladas.

**Zona B:** El resto de ámbito del Plan pasa a formar parte de esta Zona, comprendiendo por tanto las edificaciones de Platerías 13, García 1, García 2 y Maestro Aguilar 2A, los solares de Platerías 14 y 16, Dels Tomasos 25, 27, 29, 31 y 36, Francisco Sempere 8A y 8B, Plaza Peris 2 y Maestro Aguilar 4, además de los viales de las Calles García, Dels Tomasos, Platerías y la Plaza Peris.

Esta zona constituye a su vez una Unidad de Ejecución a desarrollar mediante un Programa de Actuación Integrada.



Zonificación sobre Plano catastral

## **2. MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL NHT-BRL. ALINEACIONES.**

El presente plan modifica la ordenación del NHT-BRL de Ruzafa, y lo hace en consonancia con lo establecido por el punto 8. “Condiciones de transformación” de su ficha del Catálogo estructural de bienes y espacios de naturaleza urbana del PGOU de Valencia, que cita textualmente:

*” Para salvaguarda de los valores patrimoniales del NHT deberá redactarse integrada en el propio PEP-2 una ordenanza específica y diferenciada para este ámbito, de modo que se prime la conservación, la restauración y la rehabilitación salvo en el caso de elementos considerados como impropios o discordantes en los que se debe promover la renovación o adaptación a la normativa y ordenación pormenorizada que se apruebe. Las intervenciones y obras permitidas en la edificación protegida estarán condicionadas, con carácter general, a lo establecido para cada nivel de protección y en particular, a lo establecido como condiciones particulares en las fichas pormenorizadas respectivas.”*

Las nuevas alineaciones determinadas por el presente plan corrigen la ordenación pormenorizada del PEP-2 y la adecúan en mayor medida a las condiciones de preservación del NHT-BRL pretendidas mediante su catalogación. Que no son otras que mantener en la medida de lo posible la trama urbana preexistente y ponerla en valor como una singularidad dentro del tejido urbano del ensanche.

Estas alineaciones quedan reflejadas gráficamente en los planos de ordenación P2.1 y P2.2. En dicho plano también vienen reflejadas las alturas de los distintos cuerpos edificados de forma que darán lugar a la edificabilidad resultante descrita en las tablas del plano 2.4 Planta superficies Edificabilidad Propuesta.

## **3. FICHA DEL NHT-BRL**

En el anexo 3. del presente PRI se recoge la ficha tal y como deberá reflejarse en el catálogo del PGOU. Simplemente variaría el apartado 11. Observaciones. Además de los planos de los apartados 3.CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES VIGENTES y 7. ENTORNO DE AFECCIÓN.

#### **4. INCORPORACIÓN DE INMUEBLES AL CATÁLOGO DEL PGOU**

El Plan identifica los edificios de Maestro Aguilar 6 y 8 como bienes inmuebles susceptibles de protección y catalogación. Y por ello deben ser incluidos en el Catálogo estructural de bienes y espacios de naturaleza urbana, como Bienes no inscritos en el inventario del Patrimonio Cultural Valenciano, con el nivel de protección ambiental. Ya que cumplen los siguientes requisitos indicados en el punto 4.3 apartado 3 de las normas del Catálogo, que dicen:

“3. El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí mismas y consideradas individualmente, un especial valor, contribuyen a definir un entorno valioso para el paisaje urbano por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas que configuren espacios urbanos como calles, plazas o bordes, que deben ser preservados por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano.”

Esta categoría de bienes no precisa de fichas individuales que aportar al Catálogo de bienes y espacios protegidos del PGOU de Valencia.

#### **5. NORMAS URBANÍSTICAS**

##### **5.1. Generales**

###### **Art. 1. Remisión a la normativa urbanística aplicable**

La normativa urbanística aplicable a la Zona A definida por el PRI será la correspondiente a la subzona ENS-2 Ensanche protegido, regulada en los art. Comprendidos entre el 6.17 y el 6.21 de los Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

Por otro lado, ya que el ámbito del PRI está englobado dentro del ámbito delimitado por el PE PROTECCION ENSANCHE RUZAFÁ - SUR GRAN VÍA (PEP-2) también le serán de aplicación las normas urbanísticas del citado Plan, en concreto las del Capítulo V. Normativa de aplicación para los edificios no catalogados. Artículos 29, 30 y 31.

###### **Art. 2. Composición de fachadas**

Los aspectos compositivos de las fachadas de las nuevas edificaciones estarán regulados por el punto 7 del artículo 31. de las NN. UU. del PE PROTECCION ENSANCHE RUZAFÁ - SUR GRAN VÍA (PEP-2). Pero además de ello, en los bloques A y C se buscará simular la subdivisión de los bloques en distintos edificios mediante la utilización de recursos

cromáticos conforme a lo estipulado en el Estudio de integración paisajística que forma parte de este Plan de Reforma Interior.

### Art.3. Parcela mínima

Cada uno de los bloques A, B, C, y D definidos por la ordenación pormenorizada para la Zona B serán considerados como parcela mínima edificable, no permitiéndose la segregación de éstas. Si se permitirá, en cambio, la agregación de la parcela del bloque C con las de los edificios protegidos de la Zona A con el fin de realizar un proyecto unitario que respete las condiciones de protección de los bienes catalogados.

### Art.4. Elementos salientes

No se autorizan los elementos salientes en las alineaciones recayentes a la calle García debido a su limitada anchura. En el resto del ámbito se estará a lo dispuesto por las NN. UU. del PE PROTECCION ENSANCHE RUZAFÁ - SUR GRAN VÍA (PEP-2)

### Art.5. Altura de cornisa y alturas de plantas

Con carácter general las altura de cornisa máxima, la altura mínima entre plantas y la altura de la planta baja serán la estipuladas por las NN. UU. del PE PROTECCION ENSANCHE RUZAFÁ - SUR GRAN VÍA (PEP-2) es decir que responderán a la fórmula:

-Hc:  $4,80 + 3,20 N_p$  para la altura de cornisa

-2,80 m. la altura entre plantas

- Entre 3,70 y 4,80 para planta baja

Como excepción en el bloque C se permitirá que todas esas dimensiones se adecuen a las alturas del edificio de Maestro Aguilar 8 con el fin de poder realizar un proyecto unitario.

### Art.6. Construcciones por encima de la cornisa

Se admite la construcción de áticos en los bloques B y C con retranqueos de 4 metros a las alineaciones exteriores.

En el bloque A se admite la construcción de ático en el cuerpo edificado de 5 alturas con retranqueo de 4 metros a las alineaciones recayentes a las calles Dels Tomasos y García.

No se permite la construcción de áticos en el bloque D ni en el cuerpo de siete alturas del bloque A.

En todo caso se admite la construcción de cajas de escaleras, casetas de ascensor y cuartos de instalaciones, siempre que estén retranqueados 4 metros con respecto a las alineaciones exteriores.

#### Art. 7. Condicionantes bloque D

Con el fin de favorecer la permeabilidad visual entre las calles Platerías y Poeta Al-Russafí, los cerramientos de las fachadas del bloque D que recaen a estas alineaciones deben de ser transparentes. Además, el edificio debe de constituir un espacio diáfano libre de particiones interiores. Sólo se permite la compartimentación de aseos o dependencias de servicio en la zona más próxima a la alineación de la calle Dels Tomasos, zona en la que también se permitirá opacar las fachadas.

### **5.2. Inmuebles catalogados**

#### Art. 8. Remisión a la normativa urbanística aplicable

La normativa específica aplicable para los inmuebles de Maestro Aguilar 6 y 8 es la que dictaminan las normas urbanísticas del PE PROTECCION ENSANCHE RUZAFÁ - SUR GRAN VÍA (PEP-2) cuyo objeto es la ordenación de la protección de los inmuebles catalogados en orden a la conservación, mantenimiento, mejora y uso del patrimonio de valor arquitectónico y del ambiente urbano del ensanche.

#### Art. 9. Respecto a la catalogación de los inmuebles

Ambos inmuebles Maestro Aguilar 6 y 8, quedan catalogados con el nivel de protección ambiental. Dicho nivel es coincidente tanto para el Catálogo de bienes y espacios protegidos del PGOU de Valencia como en el catálogo del PE PROTECCION ENSANCHE RUZAFÁ - SUR GRAN VÍA (PEP-2), y se corresponde con la siguiente descripción:

“Es el nivel de protección que se atribuye a aquellos edificios o inmuebles cuyo valor fundamental es ambiental, es decir, que sólo contribuyen por agregación, y en relación con otros edificios o inmuebles, a definir el contexto urbano caracterizador del Ensanche, el cual constituye el valor a salvaguardar”

Sus respectivas fichas individuales del catálogo del PE PROTECCION ENSANCHE RUZAFÁ - SUR GRAN VÍA (PEP-2) recogidas en el ANEXO 3 de este PRI poseen eficacia normativa.

Art.10. Respecto a la protección de las fachadas

Teniendo ambos edificios la condición de protección ambiental no se considera necesaria la extensión de ésta. Por tanto, se permitirá la demolición total o parcial de las fachadas exteriores debiéndose reproducir en las mismas condiciones y elementos compositivos preexistentes con la salvedad de que se permite alterar la disposición en altura de los mismos con el fin de igualar las alturas de forjados de los dos edificios. También se permite la apertura de un vano de mayor dimensión en planta baja para facilitar el acceso rodado al sótano de aparcamiento.

Art. 11. Construcciones por encima de la cornisa

Se admite la construcción de áticos con retranqueo de 4 metros respecto a las alineaciones exteriores. Al igual que cajas de escaleras, casetas de ascensor y cuartos de instalaciones.



Fdo.: Federico Ferrando Salvador  
Arquitecto colegiado nº 11.982



Fdo.: Jorge Catalán Vázquez  
Arquitecto colegiado nº 3.684

## **PLANOS NORMATIVOS**

P2.1-Ordenación

P2.2- Ordenación con cotas

P2.3-Refundido de la ordenación en su entorno

P2.4-Planta superficies Edificabilidad



<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:tan; border:1px solid black;"></span>	EDIFICIOS CONSOLIDADOS P.G.O.U.
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span>	EDIFICIOS PROPUESTA
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightcoral; border:1px solid black;"></span>	EDIFICIOS A MANTENER CON PROTECCION DE FACHADAS
SUP. MANZANA A=	594,79 m <sup>2</sup>
SUP. MANZANA B=	313,07 m <sup>2</sup>
SUP. MANZANA C=	386,29 m <sup>2</sup>
SUP. MANZANA D=	105,56 m <sup>2</sup>
<b>SUP. TOTAL EDIFICABLE=</b>	<b>1.399,71 m<sup>2</sup></b>
SUP. PARCELA TRIANGULAR FUENTE ORNAMENTAL=	13,76 m <sup>2</sup>
SUP. ESPACIO PÚBLICO PEATONAL=	1.101,88 m <sup>2</sup>
<b>SUP. AFECTADA UE-B=</b>	<b>2.515,35 m<sup>2</sup></b>
SUP. EDIFICIOS PROTEGIDOS GESTIÓN DIRECTA=	375,41 m <sup>2</sup>
<b>SUP. AFECTADA P.R.I.=</b>	<b>2.890,76 m<sup>2</sup></b>

2005  
OCTUBRE 2021

**PLAN DE REFORMA INTERIOR. CALLES DELS TOMASSOS, PLATERÍAS, GARCÍA Y PLAZA PERIS - VALENCIA**

---

Promotor  
**COLÓN 30 INMUEBLES, S.L.**

---

Situación  
**CALLES DELS TOMASSOS, PLATERÍAS, GARCÍA Y PLAZA PERIS**

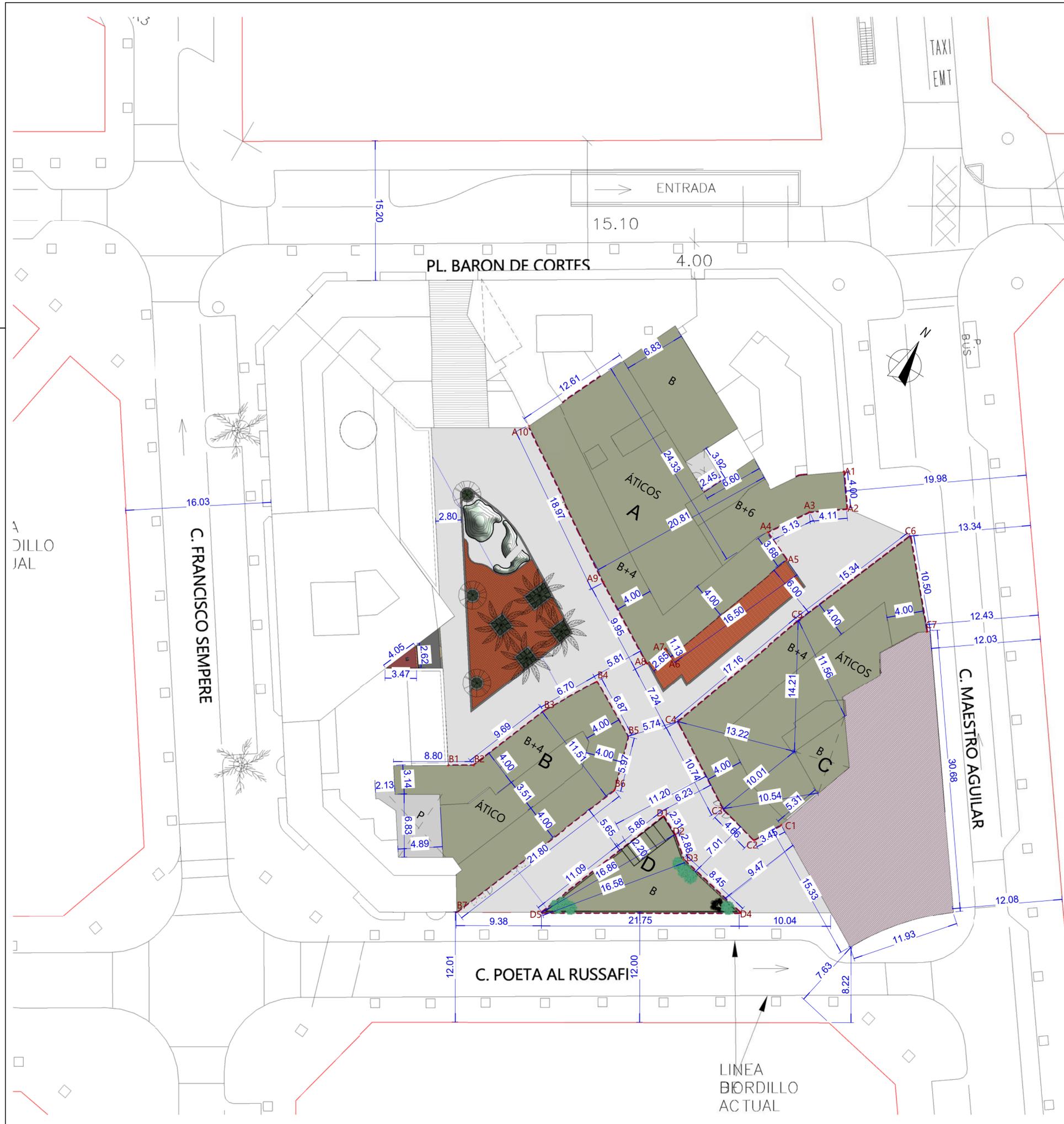
---

Plano  
**PLANTA ORDENACIÓN**

**P2.1**  
E:1/300

---

Arquitectos:  
**FEDERICO FERRANDO SALVADOR**  
**ARQUITECTURA JORGE CATALÁN**



**EDIFICIO A**

- A1- X=726200.9956 Y=4371305.5864
- A2- X=726201.3237 Y=4371301.5860
- A3- X=726197.2010 Y=4371301.2342
- A4- X=726192.6089 Y=4371299.0430
- A5- X=726194.7335 Y=4371296.0439
- A6- X=726181.9160 Y=4371285.4891
- A7- X=726181.3770 Y=4371286.4795
- A8- X=726179.3574 Y=4371284.7617
- A9- X=726174.5807 Y=4371293.5383
- A10- X=726166.3450 Y=4371310.6067

**EDIFICIO B**

- B1- X=726157.5206 Y=4371273.6544
- B2- X=726160.2782 Y=4371273.6762
- B3- X=726167.7613 Y=4371279.4152
- B4- X=726173.8473 Y=4371282.7851
- B5- X=726177.2488 Y=4371276.8015
- B6- X=726175.7545 Y=4371270.9999
- B7- X=726158.3975 Y=4371257.7989

**EDIFICIO C**

- C1- X=726194.1091 Y=4371267.1904
- C2- X=726191.0257 Y=4371265.5702
- C3- X=726187.7383 Y=4371268.8952
- C4- X=726182.7309 Y=4371278.4243
- C5- X=726195.9734 Y=4371289.4050
- C6- X=726208.2584 Y=4371298.6308
- C7- X=726210.0827 Y=4371288.2489

**EDIFICIO D**

- D1- X=726181.1338 Y=4371268.1206
- D2- X=726182.3696 Y=4371266.1787
- D3- X=726183.3112 Y=4371263.4428
- D4- X=726189.5024 Y=4371257.6892
- D5- X=726167.7516 Y=4371257.7178

2005  
OCTUBRE 2021

PLAN DE REFORMA INTERIOR. CALLES DELS TOMASSOS, PLATERÍAS, GARCÍA Y PLAZA PERIS - VALENCIA

Promotor  
COLÓN 30 INMUEBLES,S.L.

Situación  
CALLES DELS TOMASSOS, PLATERÍAS, GARCÍA Y PLAZA PERIS

Plano  
ORDENACIÓN COTAS

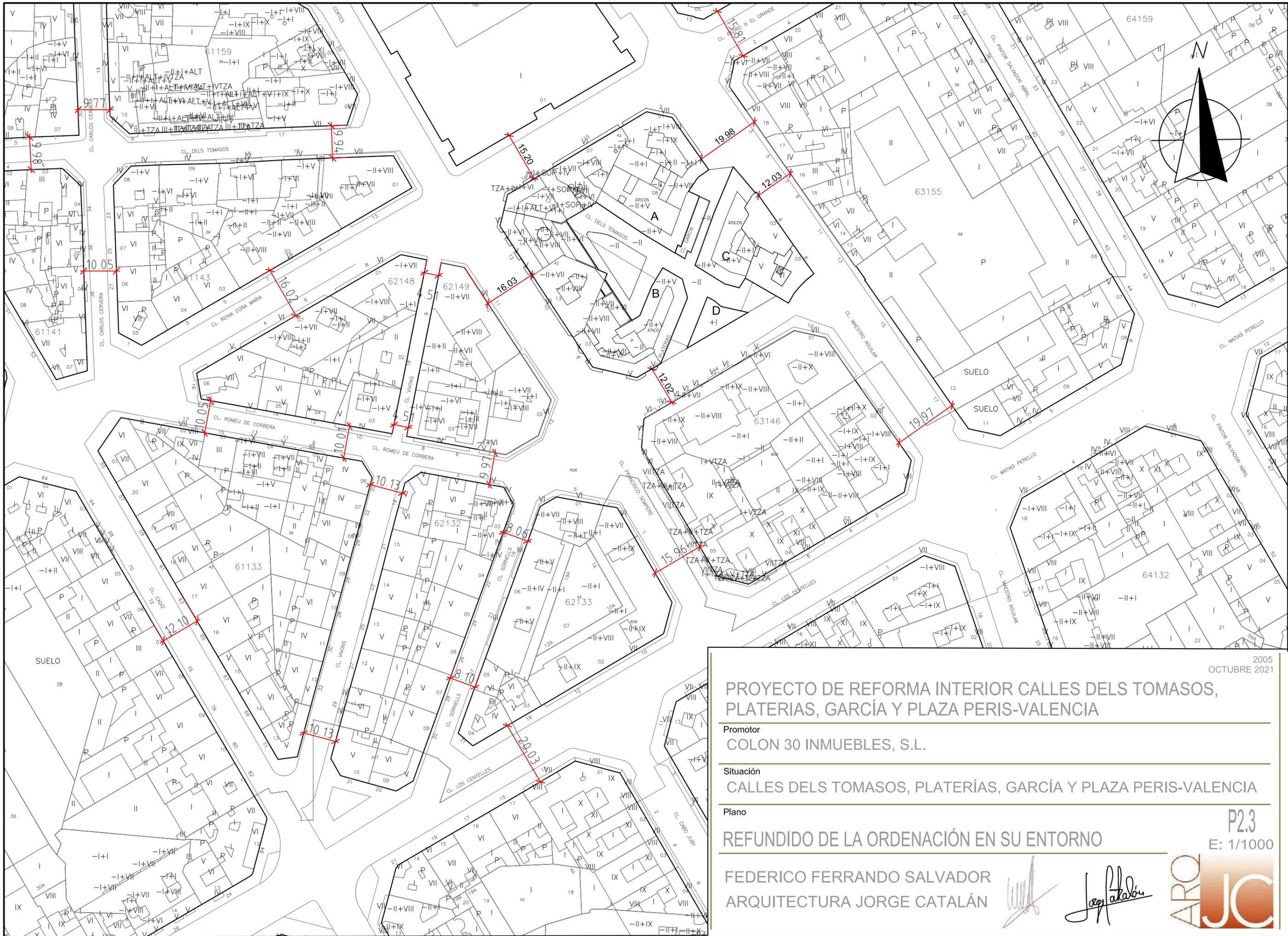
P2.2

E:1/300

Arquitectos:  
FEDERICO FERRANDO SALVADOR  
ARQUITECTURA JORGE CATALÁN



LINEA  
BORDILLO  
ACTUAL



2005  
OCTUBRE 2021

# PROYECTO DE REFORMA INTERIOR CALLES DELS TOMASOS, PLATERIAS, GARCÍA Y PLAZA PERIS-VALENCIA

Promotor  
COLON 30 INMUEBLES, S.L.

Situación  
CALLES DELS TOMASOS, PLATERÍAS, GARCÍA Y PLAZA PERIS-VALENCIA

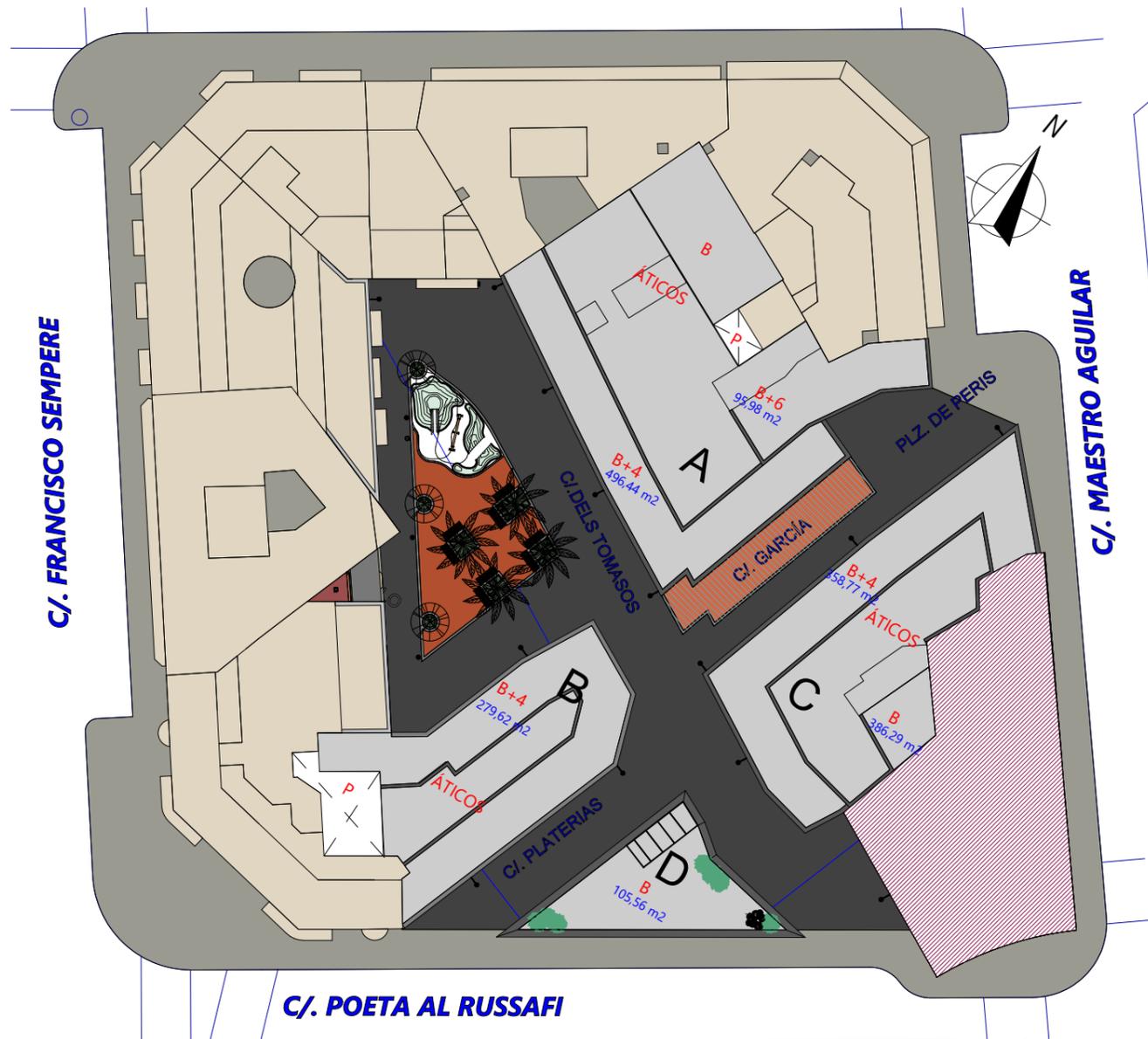
Plano  
REFUNDIDO DE LA ORDENACIÓN EN SU ENTORNO

P2.3  
E: 1/1000

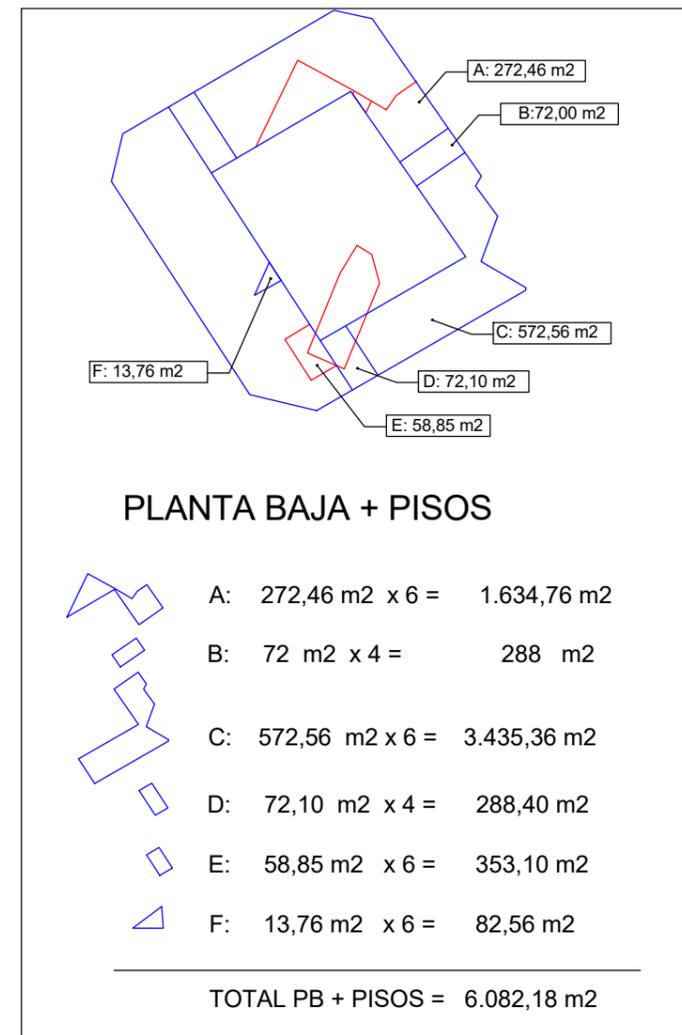
FEDERICO FERRANDO SALVADOR  
ARQUITECTURA JORGE CATALÁN



# EDIFICABILIDAD PROPUESTA



# EDIFICABILIDAD POR PGOU



EDIFICABILIDAD TOTAL	
Edificio	Superficie m²
A	2.760,55
B	1.398,10
C	1.817,72
D	105,56
<b>TOTAL</b>	<b>6.081,93</b>
<b>CESIÓN 5%</b>	<b>304,10</b>

EDIFICIO A			
Planta	Sup. Const. m²	Nº Plantas	Sup.const. Total m²
BAJA	582,87	1	582,87
1 a 4	496,43	4	1.985,72
5	95,98	1	95,98
6	95,98	1	95,98
<b>TOTAL</b>			<b>2.760,55</b>

EDIFICIO C			
Planta	Sup. Const. m²	Nº Plantas	Sup.const. Total m²
BAJA	386,28		386,28
1 a 4	357,86	4	1.431,44
<b>TOTAL</b>			<b>1.817,72</b>

EDIFICIO B			
Planta	Sup. Const. m²	Nº Plantas	Sup.const. Total m²
BAJA	279,62	1	279,62
1 a 4	279,62	4	1.118,48
<b>TOTAL</b>			<b>1.398,10</b>

EDIFICIO D			
Planta	Sup. Const. m²	Nº Plantas	Sup.const. Total m²
BAJA	105,56	1	105,56
<b>TOTAL</b>			<b>105,56</b>

2005  
OCTUBRE 2021

PLAN DE REFORMA INTERIOR. CALLES DELS TOMASSOS, PLATERÍAS, GARCÍA Y PLAZA PERIS - VALENCIA

Promotor  
COLÓN 30 INMUEBLES, S.L.

Situación  
CALLES DELS TOMASSOS, PLATERÍAS, GARCÍA Y PLAZA PERIS

Plano  
PLANTA SUPERFICIES EDIFICABILIDAD PROPUESTA **P2.4**  
E:1/500

Arquitectos:  
FEDERICO FERRANDO SALVADOR  
ARQUITECTURA JORGE CATALÁN

