

## CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

### Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

2024/12456 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior del ámbito delimitado por la calle Maestro Aguilar y otras de València. Expediente: 3344056.*

#### ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 10 de julio de 2024 adoptó el siguiente acuerdo:

"En relación con el Plan de Reforma Interior "Maestro Aguilar", que modifica el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, remitido por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

#### VER ANEXO

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno."

Así mismo a los efectos de lo dispuesto en el art. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de "Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP":

[https://ovius.gva.es/oficina\\_tactica/?idioma=ca\\_ES#/inicio](https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio)

El Plan de Reforma Interior "Maestro Aguilar" de València, ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46250-4260.

València, a 5 de septiembre de 2024. —El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia (PA), Anna Piñeiro Valls.



## 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 RUZAFA - 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 RUZAFA - 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 RUZAFA – SUR GRAN VÍA (PEP-2)

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

Con carácter general la 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 RUZAFA - 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.



## ANTECEDENTES

**PRIMERO.** La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de València, en sesión de 3 de marzo de 2021, admitió a trámite la tramitación de un Programa de Actuación Integrada en régimen de gestión por propietarios, por iniciativa de la mercantil Colón 30 Inmuebles, S.L. Dicha actuación incluía una modificación del PGOU de València que afecta al ámbito delimitado por las calles Maestro Aguilar, Poeta al Russafí, Francisco Sempere y plaza del Barón de Cortes, incluyendo la plaza Peris, las calles García y Platerías y parte de la calle dels Tomasos, de València. Asimismo, en sesión celebrada el 11 de junio de 2021, acordó resolver favorablemente la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) por el procedimiento simplificado del Plan de Reforma Interior (en adelante, el PRI) del citado ámbito, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente conforme a los criterios establecidos en el anexo VIII del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP).

La Junta de Gobierno Local, en sesión de 13 de mayo de 2022, acordó someter a información pública el PRI. Se publicaron anuncios en el en el DOGV núm. 9350 de fecha 30 de mayo de 2022 y en el diario Las Provincias de 1 de junio de 2022. Asimismo, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se procedió a notificar el trámite de información pública a los desconocidos, a aquellos a los que se ignoraba el lugar de la notificación y a los que, intentada esta, no se pudo practicar, mediante la publicación de anuncio en el Boletín Oficial del Estado de fecha 13 de julio de 2022. Se presentaron diecisiete alegaciones durante el periodo de información pública. El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 24 de octubre de 2023, aprobó provisionalmente el PRI. En fecha 14 de noviembre de 2023, se recibe en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia la solicitud de aprobación definitiva del PRI.

**SEGUNDO.** La documentación del PRI incluye memoria, inventario de edificaciones existentes, normas urbanísticas, planos de información y de ordenación. Asimismo, incluye estudio de viabilidad y memoria de sostenibilidad económica, estudio de integración paisajística, informe de perspectiva de género, ficha del Catálogo Estructural del NHT-BRL del Núcleo Primitivo de Ruzafa y fichas de protección de los edificios de la c/ Maestro Aguilar, 6 y 8.

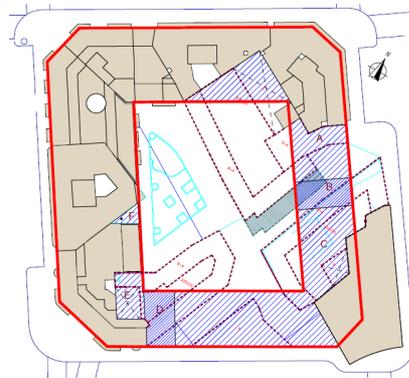
**TERCERO.** El PRI propone reordenar una manzana de suelo urbano que en la actualidad muestra una evidente discontinuidad y que se incardina en el Plan Especial de Protección Ensanche Ruzafa-Sur Gran Vía (PEP-2). Se sitúa junto al mercado, a la biblioteca municipal Poeta Al-Russafí y al colegio Público Jaime Balmes. Actualmente, la ordenación propuesta por el PGOU se encuentra parte consolidada y ha generado una discordancia urbana con las preexistencias de la trama del antiguo núcleo histórico de Ruzafa. El ámbito de actuación se circunscribe dentro del perímetro que delimitan las calles Maestro Aguilar, Poeta Al Russafí, Francisco Sempere y la plaza del Barón de Cortes e incluye la plaza Peris, las calles García y Platerías, y parte de la calle dels Tomasos.



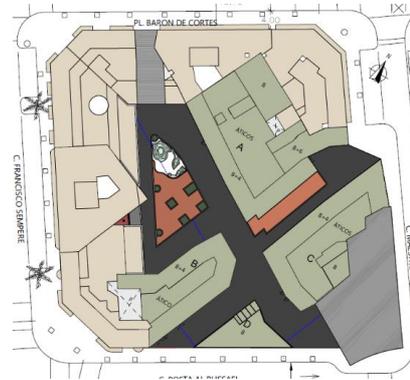


VALENCIA. PRI "Maestro Aguilar"

Expte. 3344056-MD



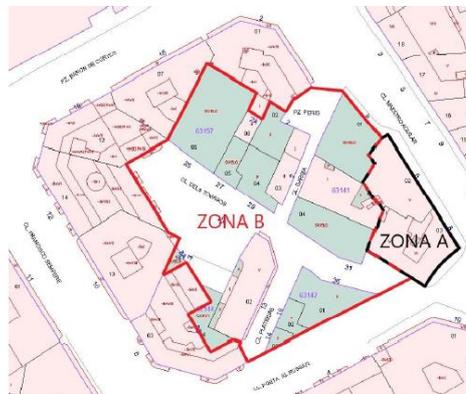
PLANO DE ORDENACIÓN PGOU VIGENTE



PLANO DE ORDENACIÓN PROPUESTA



Tras el análisis de la edificación existente, el ámbito del PRI, que tiene una superficie de 2.890,76 m<sup>2</sup>, delimita dos zonas: la Zona A, que incluye los edificios de la calle Maestro Aguilar 6 y 8, sometida al régimen de actuaciones aisladas, con 375,41 m<sup>2</sup>; y la Zona B, que delimita una Unidad de Ejecución con una superficie de 2.515,35 m<sup>2</sup> y que se desarrolla mediante Programa de Actuación Integrada.



**CUARTO.** Durante el trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica correspondiente, se ha emitido informe favorable de la Dirección General de Cultura y Patrimonio en fecha 29 de julio de 2020. Asimismo, tras la elaboración del PRI incluyendo las correspondientes fichas de protección de los edificios de la calle Maestro Aguilar 6 y 8 y la ficha del NHT-BRL de Ruzafa, adaptadas al Anexo VI del TRLOTUP, se emitió informe de la citada Dirección General en fecha 27 de julio de 2023.

**QUINTO.** Durante la tramitación autonómica del expediente se han solicitado y recibido los siguientes informes sectoriales favorables de administraciones afectadas:

- 20/12/2023: informe favorable de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual en relación con la adecuación del PRI a la normativa sectorial de telecomunicaciones.





VALENCIA. PRI "Maestro Aguilar"

Expte. 3344056-MD

- 14/02/2024: informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, condicionado a que se justifiquen los resultados de la participación pública del estudio de integración paisajística. Al respecto, consta en el expediente administrativo municipal el análisis de las alegaciones presentadas en la fase de información pública del PRI y del estudio de integración paisajística. En concreto, se analizan en el apartado cuarto de los fundamentos jurídicos del acuerdo plenario de aprobación provisional del PRI, de fecha 24/10/2023.
- 02/03/2024: informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

**SEXTO.** La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 28 de febrero de 2024, por unanimidad, acordó: ELEVAR EL EXPEDIENTE A LA CONSELLERA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS Y MOVILIDAD, a efectos de la solicitud del preceptivo dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, de conformidad con el art. 67.5 del TRLOTUP, respecto al Plan de Reforma Interior "Maestro Aguilar", que modifica el Plan General de Ordenación Urbana de València.

**SÉPTIMO.** El Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en sesión de 26 de junio de 2024, emitió dictamen favorable al Plan de Reforma Interior "Maestro Aguilar", al ser conforme con el ordenamiento jurídico, en lo que se refiere a las zonas verdes objeto de examen.

**OCTAVO.** València dispone de Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente mediante resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de diciembre de 1988, ratificado por acuerdo del pleno de Consell el 30 de diciembre del mismo año, y publicado en el DOGV de 16 de enero de 1989.

También se debe tener en cuenta el Plan Especial de Protección del Ensanche "Gran Vía Marqués del Turia- Avda. Peris y Valero" (PEP-2), aprobado el 27 de noviembre de 2006 (BOP de 31/01/2007, DOGV de 05/04/2007).

**NOVENO.** La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 2 de julio de 2024, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.** El expediente se resuelve de conformidad con el TRLOTUP, dado que su información pública se ha realizado con posterioridad a la entrada en vigor del citado texto refundido.

**SEGUNDO.** La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 67.1 y 61 del TRLOTUP. El PRI afecta a un Bien de Relevancia Local, el NHT-BRL de Ruzafa, que forma parte de la ordenación estructural, según el art. 42.6. del TRLOTUP. Por tanto, la aprobación definitiva del PRI es de competencia autonómica, en aplicación del art. 44.3.c) del TRLOTUP. La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación de ordenación propuesta.





VALENCIA. PRI "Maestro Aguilar"

Expte. 3344056-MD

El artículo 53.7 del TRLOTUP establece que el Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de 4 años desde su publicación. En el expediente que nos ocupa, el IATE fue publicado en el DOGV núm. 9122 de fecha 7 de julio de 2021.

**TERCERO.** En relación con el cumplimiento de estándares, según el Anexo IV del TRLOTUP, en su apartado 8.2, como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. De este modo, se observa que el PGOU vigente califica una superficie de 1.030,35 m<sup>2</sup> de suelo dotacional en el interior de la manzana, de los cuales, 618 m<sup>2</sup> se califican como Sistema local de Espacios Libres (EL) y, la diferencia, como Sistema local de Red Viaria (RV-4 Vía urbana), con acceso mediante pasajes peatonales.

La propuesta reordena la manzana prevista en el PGOU vigente para preservar al máximo la trama urbana histórica, con una solución de espacios públicos que se abren y conectan con su entorno inmediato. De este modo, el espacio libre, que inicialmente se planteaba en el centro de la manzana, se distribuye en un espacio libre más amplio junto a los denominados edificios A y B y las vías peatonales de las calles de la trama urbana original. Si tenemos en cuenta lo establecido en el Anexo IV, apartado III, del TRLOTUP, relativo a *Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas*, en el punto *"3.5 Se consideran espacios libres de uso público a aquellas áreas de uso público de superficie superior a 400 m<sup>2</sup> que por sus características morfológicas y funcionales posibiliten el encuentro, el paseo y la relación social entre la ciudadanía, sin poseer las condiciones exigidas a las zonas verdes, como plazas u otro tipo de áreas estanciales"*, la superficie de este espacio dotacional, con 1.115,64 m<sup>2</sup>, se puede calificar como Red Viaria Prioritaria Peatonal que cumple las condiciones de Espacio Libre.

La superficie de suelo dotacional del PGOU vigente, con una superficie de 1.030,35 m<sup>2</sup>, se ve incrementada en la propuesta con una superficie de 1.115,64 m<sup>2</sup>. La edificabilidad prevista en el PGOU es de 6.082,15 m<sup>2</sup>t y la propuesta en el PRI es de 6.081,93 m<sup>2</sup>t, por lo que no hay incremento de edificabilidad. Por tanto, se cumple el apartado 8.2 del Anexo IV del TRLOTUP, puesto que se incrementa el estándar dotacional global.

Sobre el cumplimiento del art. 33 del TRLOTUP, que regula la política pública de suelo y vivienda, no procede reservar porcentaje alguno para vivienda de protección pública, puesto que la actuación prevé 57 viviendas. Por tanto, es de aplicación el apartado 3 del citado artículo, que establece como exención de reserva de vivienda protegida las actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las doscientas viviendas.

Por otra parte, siendo el aprovechamiento de la unidad de ejecución de 6.081,93 u.a., corresponde al Ayuntamiento el 5 % del aprovechamiento tipo, de conformidad con el art. 82.1.c) del TRLOTUP, por tratarse la actuación de un suelo urbano no urbanizado, incluido en unidad de ejecución para su transformación urbanística, sin incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente. Es decir, supone una cesión a favor del Ayuntamiento de 304,10 u.a., que se corresponden con 304,10 m<sup>2</sup>t libres de cargas.

**CUARTO.** En cuanto a la valoración global, el documento ha analizado exhaustivamente la situación actual de los edificios existentes y la inclusión del ámbito en el NHT-BRL del barrio de Ruzafa. Con esta premisa, y justificado el interés de la actuación en un ámbito altamente degradado, se ha generado una propuesta que pone en valor la trama histórica del núcleo original del barrio de Ruzafa y protege dos edificios. Así, permite que el suelo dotacional previsto cumpla el siguiente objetivo ya apuntado en el informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, es decir, *"un recorrido peatonal que discurrirá entre un paisaje urbano de calidad, esponjando el*





VALENCIA. PRI "Maestro Aguilar"

Expte. 3344056-MD

*tejido de la trama ortogonal del ensanche, sin aumentar la edificabilidad prevista en el planeamiento. Dando solución a las necesidades a los espacios públicos, con una serie de dotaciones que mejoran los servicios actuales: parque de juegos, arbolado y equipamiento público". Es decir, un espacio que garantiza su disfrute para el ciudadano conectando con el entorno urbano inmediato.*

**QUINTO.** Dado que el PRI propone una diferente zonificación del espacio libre calificado en el interior de la manzana en la ordenación vigente, y conforme a lo dispuesto en el artículo 67.5 del TRLOTUP, se requiere dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

En concreto, la comparación entre los espacios libres en la ordenación vigente y en la ordenación del PRI se resume en los datos siguientes. En la ordenación vigente se califica un ámbito de 618 m<sup>2</sup> de espacio libre y el resto tiene la calificación de red viaria, con una superficie de 412,35 m<sup>2</sup>. En la ordenación del PRI se califica una superficie de 1.154,64 m<sup>2</sup> como espacio libre, ya que se ha justificado anteriormente que cumple las condiciones para su consideración como espacio libre de uso público, según el apartado III.3.5 del Anexo IV del TRLOTUP. Por tanto, se produce un aumento de la superficie de espacios libres.

Por otra parte, en cuanto a la calidad de los espacios libres, es evidente la mejora que supone la ordenación del PRI, por cuanto incorpora los espacios libres al espacio público del entorno, dando continuidad física entre dichos espacios. Sin embargo, en la ordenación vigente, el espacio libre es un espacio interior de una manzana, que únicamente tiene acceso desde dos pasajes bajo edificación residencial. La accesibilidad y las posibilidades de incorporación de este espacio libre al disfrute de los ciudadanos es muy superior en la ordenación del PRI.

Consta en el expediente el dictamen favorable del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunitat Valenciana, emitido en la sesión de 26 de junio de 2024, según lo dispuesto en el artículo 10.8 e) de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Creación del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana.

**SEXTO.** A la vista de todo lo anterior, las determinaciones contenidas en el PRI están justificadas por la Corporación municipal, responden al interés público local y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

**SÉPTIMO.** La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con los arts. 44.3.c) y 61.1.d) del TRLOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 10 de julio de 2024, por unanimidad, **ACUERDA:**

**APROBAR DEFINITIVAMENTE** el Plan de Reforma Interior "Maestro Aguilar", que modifica el Plan General de Ordenación Urbana de València.

