

ORDENANZAS.

AYUNTAMIENTO VALENCIANO
CONSEJO DE GOBIERNO LOCAL
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE
FECHA 23 JUL 2002 DEL
HBLE SR CONSEJER DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES.

0 1 2002

TITULO PRELIMINAR

CAPÍTULO ÚNICO.

ARTC.0.1.- ÁMBITO DE PLANEAMIENTO.

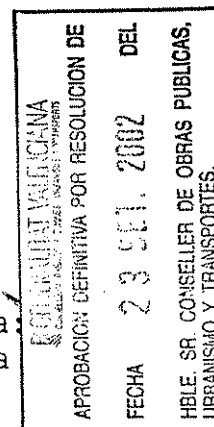
- 1.- El presente Plan Especial se redacta en cumplimiento de lo establecido en los artículos 2.1, 2.2, 2.6, 2.7, 2.13, y 4.18 de las normas urbanísticas del P.G.O.U.V. y los artículos 12.E y F, 24, 25, 27, y 37 de la ley reguladora de la actividad urbanística (L.R.A.U) 1994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana)
- 2.- El ámbito del Plan se refiere a la ficha R-3 del P.G.O.U.V. "Núcleo rural a lo largo de las calles de Jesús Morante y Borrás y Carrera del Río, entre el viejo cauce del Turia y nuevo cauce del Turia ocupando un área de 50 m. a ambos lados del eje de dichas calles"
- 3.- Se establece con el presente documento una modificación puntual del Plan General en cuanto al ámbito que redefine los límites del mismo y que sustituye una vez aprobada, lo establecido en la ficha R-3 que forma parte del anexo Y (fichas de características de los ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo no urbanizable) por la ficha R-3 modificada de presente documento.
- 4.- Los indicadores vinculantes que se establecen para el ámbito del presente Plan Especial definido en los planos de ordenación responden a las previsiones del P.G.O.U.V. para el área siendo las normas urbanísticas de Plan General de Valencia de directa y plena aplicación en lo que no este previsto expresamente en ellas.

TITULO PRIMERO DEL RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

SECCIÓN PRIMERA.- DISPOSICIONES GENERALES.

ARTC.1.1.- Clasificación del suelo señalado por el Plan General.

El P.G.O.U.V. establece para el suelo no urbanizable (S.N.U) la calificación urbanística zona de asentamientos rurales (AR) desarrollada por planes especiales de protección de ordenación de asentamientos rurales.



04 ABR 2002

ARTC.1.2.7 Calificación del suelo en el ámbito del Plan Especial "La Punta".

El presente Plan establece las siguientes áreas de calificación.

1.2.1.- Área residencial La Punta de vivienda unifamiliar o plurifamiliar (2 viv + ático).

1.2.2.- Área de sistemas locales dotacionales.

1.2.2.1.- RV. Red viaria local.

1.2.2.2.- El espacio libre público

1.2.2.3.- El equipamiento escolar

1.2.2.4.- SP servicios públicos.

SP 1.- Deportivo

SP 2.- Socio-Cultural

SP 3.- Sanitario asistencial

(Centro de salud)

1.2.3.- Área de protección agrícola especial-huerta PA.1.-

En la zona posterior a las viviendas hasta el límite del ámbito del Plan (y a partir de el)

TITULO SEGUNDO.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

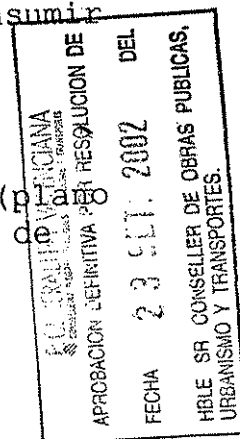
ARTC. 2.1.- De la ejecución del planeamiento.

Se estará dispuesto a lo previsto en la ley del suelo no urbanizable teniendo en cuenta las disposiciones del P.G.O.U.V. que en la ficha R-3 lo define como núcleo de población y que en el articulado referente a los planes especiales. define los núcleos de población en los ámbitos rurales (A.R).

El Presente Plan determina dos formas de ejecución.

2.1.1.- La ejecución de las viviendas de carácter rural que se asemejara a lo determinado por la L.R.A.U. para las actuaciones aisladas con cesión gratuita de los viales públicos viéndose los propietarios de suelo con aprovechamiento urbanístico a asumir los costes de la obtención de suelo.

2.1.2.- La ejecución de los espacios delimitados por el Plan como espacios de equipamientos en el plano de ordenación (p n° ...) que se realizará por el sistema de "expropiación" (Artc.5.1 de la LRAU)



04 ABR 2002

Para compensar los costes de las expropiaciones se aplicarán contribuciones especiales tal y como dispone el R.D 781/1986 texto refundido de las disposiciones legales vigente en materia de régimen local y la ley 39/1988 reguladora de las haciendas locales.

TITULO TERCERO.- ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES GENERALES.

ARTC. 3.1.- De las condiciones generales de la edificación.

Se estará a lo dispuesto en el título quinto "Ordenanzas generales de la edificación" de las NNUU del Plan General de Valencia.

- Las referencias al plano C (estructura urbana) del P.G.O.U.V. se entenderán de los planos nº 38,39,40 de ordenación (plano de estructura y régimen urbanístico del Plan Especial "La Punta")
- Se estará a lo establecido en las condiciones particulares del presente Plan a la establecidas en el título quinto de la NNUU del P.G.O.U.V., a la normativa de habitabilidad y diseño de viviendas (HA/91 C.V y NBE-CPI-96).

SECCIÓN SEGUNDA: ÁREA DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA ESPECIAL.

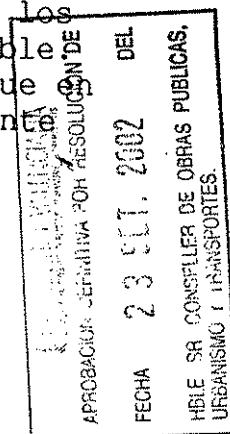
ARTC. 3.2.- De las condiciones generales en el área de especial protección agrícola P.A-1

3.2.1.- El ámbito es el establecido por el presente Plan en la parte posterior de la zona edificable rural hasta el límite del mismo.

3.2.2.- Los usos son los establecidos en el P.G.O.U.V. título cuarto, N.U. de la zona P.A-1 siendo además vinculante lo establecido en los Artc.1 y 9 de la ley del suelo no urbanizable (ley 4/92 de la Generalitat Valenciana). Que en cualquier caso determinado como uso dominante el de huerta protegida.

SECCIÓN TERCERA: ÁREA RESIDENCIAL Y RURAL LA PUNTA.

ARTC. 3.3.- De las condiciones generales en el área residencial y rural "La Punta".



04 ABR 2002

3.3.1.- El ámbito es el establecido en el Presente Plan (Planos nº 35, 36, 37)

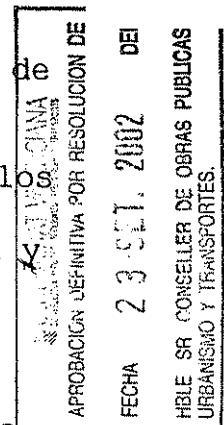
3.3.2.- Los tipo y categorías de usos referidos en la presente ordenanza y en cumplimiento del título séptimo "concepto y clasificación de los usos" y modifica el artc. 4.8 de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Valencia son:

3.3.2.1.- Uso dominante de este área.

- Residencial unifamiliar (RUN) y plurifamiliar (Rpf) dentro del mismo edificio con un máximo de 3 viviendas (una por cada una de las tres alturas permitidas).
- Se permite el uso residencial comunitario (Rcm) en edificio de su exclusivo.

3.3.2.2.- Se prohíben expresamente los siguientes usos.

- a) Cualquier uso terciario T. excepto.
 - Los Tcol.a en planta baja salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales.
 - Los Thol en edificio de uso exclusivo.
 - Los Trel en edificio exclusivo y en P. Baja salvo que en ella se ubique piezas habitables residenciales.
- b) Usos industriales (IND)
- c) Almacenes (ALM) excepto ALM.1.a cuando se trate de almacén vinculado a la explotación agraria.
- d) Dotacionales (D) salvo los que estén recogidos expresamente en el Plan en edificio exclusivo.
- e) Extractivos (Nex).
- f) Aparcamiento (Par 1 d y Par 2) salvo el Par 1 a que se permite en planta baja e inferior a la baja



3.3.2.3.- Se exige la dotación mínima de una plaza de aparcamiento por vivienda que podrá estar ubicado en P.Baja ó en el espacio posterior de la parcela.

3.3.3.- Condiciones de la parcela y de la edificación.

3.3.3.1.- Condiciones de la parcela.

Las parcelas edificables cumplirán:

a) Superficie mínima de parcela edificable 100 m²

b) Cada linde frontal tendrá como mínimo 5 m. de longitud y se podrá inscribir en la parcela un rectángulo de 5 x 20 m. uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80° grados sexagesimales con la misma.

En caso de parcelas que limiten en ambos lindes con edificaciones que no se encuentren fuera de ordenación no son de cumplimiento las condiciones anteriores.

c) El resto de ordenanzas cumplirá las determinaciones de las Normas urbanísticas del Plan General de Valencia.

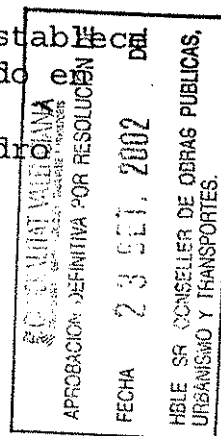
3.3.3.2.- Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela se ajusta a las alineaciones, profundidad edificable y demás consideraciones definidas en los planos de ordenación n° 38,39 y 40 Régimen Urbanístico.

La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

3.3.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

3.3.4.1.- La altura de cornisa se establece en función del n° de plantas grafiado en los planos n° 38, 39 y 40 Régimen Urbanístico y de acuerdo con el cuadro siguiente



04 ABR 2002

N° Plantas Altura Cornisa (m)

1	3'75
2	7'00
3	10'00

3.3.4.2. Enrase de cornisas

La altura de cornisa del edificio se enrasará con los edificios colindantes siempre que sea necesario por cuestiones de adecuación al entorno el enrase no implicara la construcción de mayor o menor número de plantas determinadas en el apartado anterior

3.3.4.3.- Tolerancia en alturas.

Se admitirá la edificación de una planta menos de las establecidas por el presente Plan Especial.

3.3.4.4.- Construcción de la tercera planta.

La tercera planta considerada como planta ático vinculada o no a la planta anterior, necesariamente se retanqueara 5 m. tanto a la línea de fachada como a la línea interior que marca la profundidad edificable.

Dichos retanqueos que podrán utilizarse como terrazas ineludiblemente presentarán como antepecho de la mismas el formado por un plano inclinado de pendiente la de la cubierta es decir no inferior al 30% ni superior al 60%.

3.3.4.5.- Por encima de la altura de cornisa.

- a) Se permite la cubierta del ático que será inclinada a dos aguas con cumbrera paralela a la línea de fachada y pendiente no inferior al 30% ni superior al 60% ni podrá situarse a mas de 3 m. de la altura de cornisa.
- b) Por encima de la altura total siendo esta la determinada como resultante de la altura de cornisa permitida sumada a la indicada en el epígrafe a) anterior solo se podrá permitir la construcción de chimeneas de ventilación o de evacuación de

SECRETARÍA DE URBANISMO Y TRANSPORTES	APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE	DEL
23	23	2002
FECHA	HBLE SR. CONSEJER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES.	

humos, calefacción, aire acondicionado, paneles de captación de energía solar, antenas y pararrayos, según marque la reglamentación específica de cada instalación.

3.3.4.6.- Planta Baja.

- La cara inferior del forjado de techo de Planta Baja no podrá situarse en ningún caso a menos de 3'30 m. ni a más de 4'00m. sobre la cota de referencia.

La Planta Baja tendrá una altura libre mínima de 3 m. en uso residual y cumplirá el artc. 5.4.2. de las N.U. del Plan General de Valencia

3.3.4.7.- Cuerpos y elementos salientes

- Sobre la alineación exterior de fachada sólo se autorizaran los siguientes cuerpos y elementos salientes.
 - Aleros como un longitud máxima de vuelo de 35 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
 - Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Sobre la alineación interior no se autorizan cuerpos y elementos salientes.
- La suma de anchura de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no superará el 50% de la longitud de la fachada medida en esa planta.
- No se admiten ningún tipo de entrante en la fachada principal excepto los de tenderos de viviendas siempre que mediante el cerramiento diáfano de los mismos quede garantizada la continuidad de la fachada.

3.3.5.- Condiciones funcionales y estéticas de la edificación:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA		
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE		
FECHA	23 de Julio 2002	DEL
HEBLE DE INGENIERO DE OBRAS PUBLICAS.		
URB. ...		

04 ABR 2002

3.3.5.1.- No se admite patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios público y/o viales públicos.

3.3.5.2.- Los núcleos edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología tradicional de área en cuanto a composición y materiales.

- En los edificios catalogados las condiciones de la edificación son las asignadas en las N.U del Plan General de Valencia.

3.3.6.- Dotaciones de aparcamientos.

Se mantiene la exigencia de una plaza de aparcamientos por vivienda con los condicionantes descritos en el punto 3.3.2.3. del presente Plan Especial.

SECCIÓN IV DE LOS SISTEMAS LOCALES.

Artc. 3.4.- Ámbito

Los sistemas locales dotacionados están constituidos por las áreas expresamente grafiadas en los planos nº38,39,40 estructura urbana.

Artc. 3.5.- USOS.

El régimen de usos es el definido en el artc. 6.73 referencia al artc. 6.69 de las N.U. del P.G.O.U.V.

Artc. 3.6.- Tipos y categorías de sistemas locales.

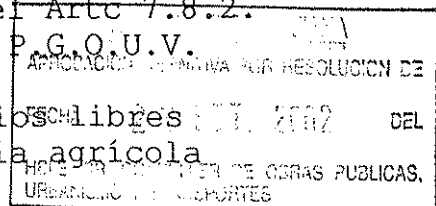
Artc. 3.6.1.- Sistema local de red viaria.(RV)

La red viaria se desarrollara por proyectos de urbanización en consumancia con la sección y planta de circulaciones grafiado en los planos 29,30,31 Infraestructura viaria propuesta de circulación.

Artc. 3.6.2.- Sistema local de espacios libres (EL)

Se estará a lo establecido en el Artc 7.8.2. y Artc. 6.76.2 de las N.U. del P.G.O.U.V.

Artc. 3.6.3.- Sistema local de espacios privados vinculados a la tipología agrícola protegida no PA-1



04 ABR 2002

Artc. 3.6.4.- Sistema local escolar (E.C.)
Se estará a lo establecido en el artc. 7.8.3.a.
y Artc. 6.76.3 de las N.U de P.G.O.U.V. con la
excepción del número máximo de plantas que
será de 3.

Artc. 3.6.5.- Sistema local de servicios públicos
(S.P.) se estará a lo establecido en el Artc.
7.8. en sus apartados b,c,d,e,f,
Las siguientes categorías que lo serán
específicamente para el presente Plan.

- S.P. 1.- Deportivo
- S.P. 2.- Socio Cultural.
- S.P. 3.- Sanitario asistencial.

Las condiciones urbanísticas en función del
Artc. 6.764. de las N.S. serán

- Se establece un coeficiente de ocupación del
50%, para SP.2 y SP.3 y del 20% PAR SP.1
- Se establece un coeficiente de
edificabilidad neta de 2'20 m2t/m2 S
- Máxima altura de cornisa: 10 m.
- Número máximo de plantas 3 para SP.2 y SP.3 y
2 para SP.1.

TITULO CUARTO.

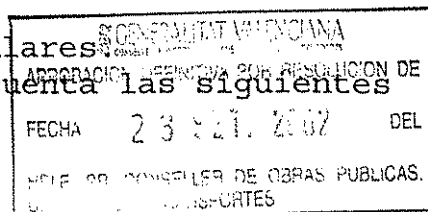
De la conservación, protección y renovación del
patrimonio cultural.

Artc. 4.1.- De las condiciones de protección renovación y
conservación del patrimonio en le ámbito del Plan
Especial La Punta.

Artc. 4.1.1.- Condiciones generales.

Entendiendo el asentamiento la Punta como
conjunto rural y por tanto susceptible de conservar tal
como establece el P.G.O.U.V. se estará a lo que
establece el propio Plan General en sus Normas
Urbanísticas, así como las condiciones del Título IV de
la LRAU. Capítulo V, Artcs. 3.57 al 3.80, así como a
las condiciones del Título IV que les corresponda
concretándose el presente Plan Especial en dos niveles
de protección, el 2º cuatro edificios, y el 3º treinta
y tres edificios, que se definen en las fichas y
listado realizado en la separata CATALOGO DE EDIFICIOS
PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL LA PUNTA. Y en los planos
de Estructura Urbana (nº 38,39 y 40)

Artc. 4.1.2.- Condiciones particulares
En cualquier caso, se tendrá en cuenta las siguientes
Condiciones.



4.1.2.1.- El Plan Especial "La Punta" determina un conjunto que aunque solo controlado parcialmente, es decir en un número determinado de edificios, tiene su importancia como asentamiento rural (AR) que exige:

a) Mantenimiento de su tipología morfológica.
b) Conservación del ambiente rural que exige una renovación del ámbito del Plan en el sentido de su recuperación, es decir:

b.1.- Eliminación de los usos incompatibles

b.2.- Potenciación de los edificios existentes en sus dos vertientes.

- Reedificación de nueva planta con tipología rural.

- Rehabilitación y reconstrucción

b.3.- Aplicación de las N.U. del P.G.O.U.V.

4.1.2.2.- Intervención en edificios con nivel de protección 2.-

Incluye la Protección Estructural Básica y la Parcial Subsidiaria.

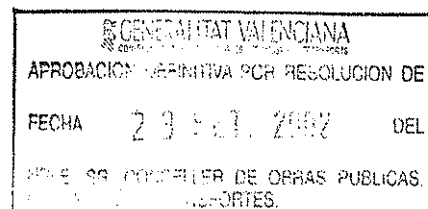
En todo el área existen cuatro edificios con nivel de intervención 2, que corresponden a los números 132, 144 y 146 de la C/ Jesús Morante y Borrás y el nº 162 del Carrer del Riu.

Se estará en estos edificios a lo establecido en los artículos 3.62/3.63/3.64/3.66/3.67 de las N.U. del P.G.O.U.V

4.1.2.3.- Intervención de edificios de nivel de protección 3.

Incluye la Protección Arquitectónica Básica y la ambiental subsidiaria

En los edificios catalogados en las fichas y listado realizado en la separata CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL LA PUNTA. Y en los planos de Estructura Urbana (nº 38,39 y 40), como de nivel de protección 3 se estará a lo establecido en los artículos 3.62/3.63/3.64 y 3.68 de las N.U. del P.G.O.U.V.



04 ABR 2002

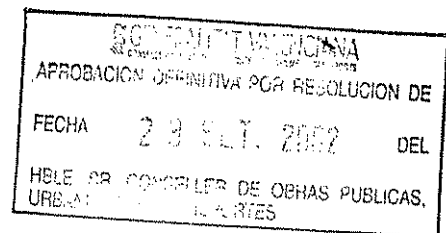
Artc 4.1.3.- Normas Generales.

4.1.4.1.- Queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial ó similar excepto los adosados en Planta Baja tratados como una unidad lingüística con el edificio.

4.1.4.2.- Queda prohibido la realización de marquesinas y salientes no originales.

4.1.4.3.- Si algún edificio catalogado en el presente Plan Especial presenta declaración de ruina será reedificado adecuándose a los niveles de actuación que tuviere

Se estará a lo establecido en los Artcs. Del 3.75 al 3.79 de las N.U. del P.G.O.U.V.



04 ABR 2002

TITULO QUINTO. CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Artc. 5.1.- Se estará a lo establecido en el Artc. 95 de la L.R.A.U. ordenes de adaptación al ambiente y a los artículos del titulo de dicha ley en cuanto a elementos ornamentales y secundarios del inmueble y especialmente.

5.1.1.- Se tratarán como fachadas, las medianerías al descubierto, pudiendo realizarse la apertura de huecos y su tratamiento en las condiciones establecidas por las N.U del P.G.O.U.V. y las propias del presente Plan Especial.

5.1.2.- En aplicación de lo dispuesto en la ley 16/85 del patrimonio histórico especial se prohíbe cualquier manifestación de actividad publicitaria en el ámbito del presente Plan Especial, quedando pues fuera de ordenación la publicidad que existiera desde la fecha de entrada en vigor del Presente Plan.

5.2.- Protección de jardines y arbolados.

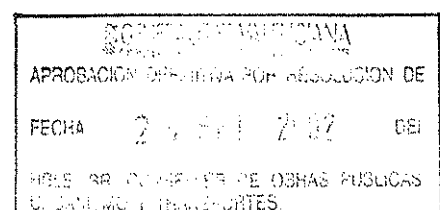
Se estará a lo establecido en los artc. 3.81 al 3.83 de las N.U. del P.G.O.U.V. con las siguientes especificaciones.

- Se exigirá solicitud de licencia de Ayuntamiento en las siguientes casos.
 - Transformaciones o cambios de cultivos arbóreos.
 - Talas
 - Replanteos.
- El Ayuntamiento podrá exigir a la vista de las condiciones del arbolado un estudio de detalle para adecuar las alineaciones a la protección del arbolado existente.
- La tala de una especie exigirá su plantación de la misma especie en lugar determinado.

Artc. 5.3.- Protección de recursos.

Artc. 5.3.1.- Protección de la agricultura.

Es necesario suprimir los usos con licencias o sin ella establecidos como incompatibles en las ordenanzas del Presente Plan Especial.



Artc. 5.3.2.- Protección de suelos y recursos hídricos.

Es necesario suprimir los usos con licencias o sin ella establecidos como incompatibles en las ordenanzas del Presente Plan Especial.

Artc. 5.3.3.- Protección del paisaje.

- Supresión de las ocupaciones irregulares (huerta cochambre).

- Se reformarán las infraestructuras con la máxima seguridad.

- Se buscare la reducción de la contaminaciones acústicas, aire, residuos etc...

5.4.- En cuanto a protección arqueológica se estará a lo establecido en los artc. 3.84 al 3.89 de las N.U. del P.G.O.U.V.

TITULO SEXTO.- DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN A REALIZAR EN EL ÁMBITO DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL.

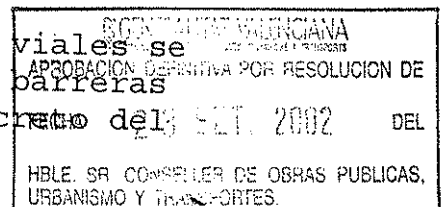
Artc. 6.1.- Las obras de urbanización de viales alcantarillado, red agua potable, alumbrado público y electricidad se realizarán de acuerdo a los proyectos de urbanización que se redacten en base a las determinaciones generales establecidas en los planos números del 26 al 34 del Presente Plan Especial.

Así mismo se tendrán en cuenta lo establecido en las N.U. del P.G.O.U.V. y en cualquier caso.

6.1.1.- Se destinará una plaza de aparcamiento público por cada 20 para uso exclusivo de minusvalidos de dimensiones 3'30 x 4'50.

6.1.2.- Se señalizaran espacios exclusivos públicos para aparcamiento de bicicletas y motocicletas dotados de soportes adecuados.

6.1.3.- En la urbanización de aceras y viales se tendrá en cuenta la eliminación de las parreras arquitectónicas en cumplimiento del decreto del Consell 193/88.



6.1.4.- Las paradas de autobús se dispondrán con marquesinas de protección y se definirán tanto en su nº como en su ubicación en los correspondientes proyectos de urbanización que se redacten tras conversaciones realizadas con el ayuntamiento a través de la sección de Transportes del Servicio de Transportes y Circulación que es quien las ubica.

Así mismo el equipo redactor del proyecto de urbanización consultará con el Servicio de Transportes y Circulación -Sección Regularización de la Circulación-. Los distintos elementos de control de tráfico que pudieran ser necesarios, incluir en dicho proyecto(semáforos, y sus canalizaciones, paneles, cámaras TV, ect...).


En cuanto a la señalización vertical(que deberá ser de aluminio acorde con la nueva señalización que se emplea en la actualidad)y la señalización horizontal(replanteo y tipo de pintura)deberá estar consensuada con dicho servicio al redactarse los proyectos de urbanización.

6.1.5.- En los proyectos de urbanización será obligatoria la colocación de redes de hidrantes y riego.

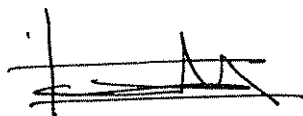
6.1.6.- Las conducciones de media y baja tensión irán enterrados tal como establece el Artc.13 de la ley 10/1996 de 10 de Marzo sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas y Artc.25 y 29 de su reglamento(decreto 2619/1996 de 20 de Octubre).

Así mismo el tendido eléctrico y teléfonos estará a lo establecido en las N.U.

Valencia, Junio del 2001



Fdo. Antonio Martínez Morales



Fdo. Jaime Cort Aznarez

COMUNIDAD VALENCIANA		
GOBIERNO REGIONAL		
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE		
FECHA	29 JUN. 2002	DEL
HOLE SR. COMISAR DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES.		