

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
Ordenación Estructural

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT  
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE  
FECHA 20 FEB. 2015 DE LA  
HBLE. SRA. CONSELLERA  
D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

ASENTAMIENTO RURAL HISTORICO, LA PUNTA

<b>SITUACIÓN:</b> C/ JESUS MORANTE Y BORRAS <b>BARRIO:</b> 6 - LA PUNTA <b>DISTRITO:</b> 10 - QUATRE CARRERES <b>CÓDIGO:</b> BRL 10. 06. 04 <b>CATEGORIA:</b> ASENTAMIENTO RURAL HISTÓRICO	<b>BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)</b>
--	---------------------------------------

1. IDENTIFICACION:

REF. CATASTRAL VIGENTE:

Coordenadas UTM: X=728.636,4  
Y=4.369.009,1  
CART. CATASTRAL: No disponible en Ayuntamiento la perteneciente al vuelo de 1980.  
SUPERFICIE: 4,65 ha aprox.

2. IMPLANTACIÓN:

MANZANAS: Implantación dispersa, sin manzanas propiamente dichas. Con densificaciones puntuales en cruces de caminos.  
NUMERO DE MANZANAS: Alternancia de cultivos y construcciones.  
FORMA DE PARCELAS: Irregular, o sensiblemente rectangular con frente a la calle eje del recorrido.  
TRAZADO URBANÍSTICO: Trazado lineal a lo largo de caminos.  
CONSERVACIÓN: Dada su longitud depende del tramo considerado. Se observan todo tipo de condiciones mejorando hacia los puntos de concentración de edificación.  
USO ACTUAL: Residencial Unifamiliar como dominante. Run.  
USO DOMINANTE PROPUESTO: Residencial Unifamiliar como dominante, sin perjuicio de aquellos otros compatibles con su uso agrícola tradicional. (Ru ≡ Run).  
LOCALI. CRONOLÓGICA: Campaña topográfica 1882. Plano de Valencia y sus alrededores.



Foto área 2009. SIGESPA



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO

31 MAY 2013

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Ordenación Estructural

ASENTAMIENTO RURAL HISTORICO, LA PUNTA

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT  
APROBACIÓ DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE  
FECHA 20 FEB. 2015 DE LA  
HBLE. SRA. CONSELLERA  
D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

3.- CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES VIGENTES

PLANEAMIENTO VIGENTE: Planeamiento vigente: Plan Especial de Protección de La Punta, aprobación definitiva: 23-9-02, (BOP: 29-11-02, DOGV:18-12-02).

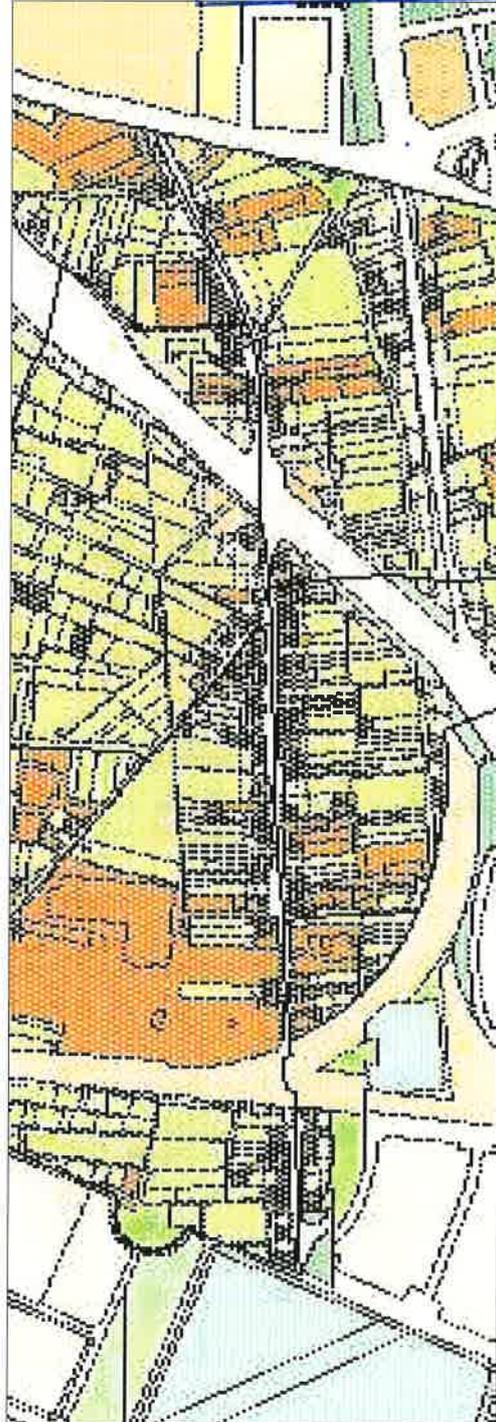
HOJA PLAN GENERAL: 49-C,57-C

CLASE DE SUELO: SNU

CALIFICACION: Área Residencial y Rural de La Punta.

PROTECCION ANTERIOR: No ostenta alguna salvo el catalogo del Plan Especial de Protección.

OTROS:



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ASENTAMIENTO RURAL HISTORICO, LA PUNTA



4. REFERENCIAS HISTÓRICAS:

El asentamiento rural de La Punta se establece como un agregado agrícola alrededor del eje de comunicación que era el camino que unía Valencia con Pinedo, El Saler, La Albufera, y mas al sur continuaba hasta llegar a Cullera por el camino mas cercano a la costa, a través de la barra de arena entre el lago y el mar.

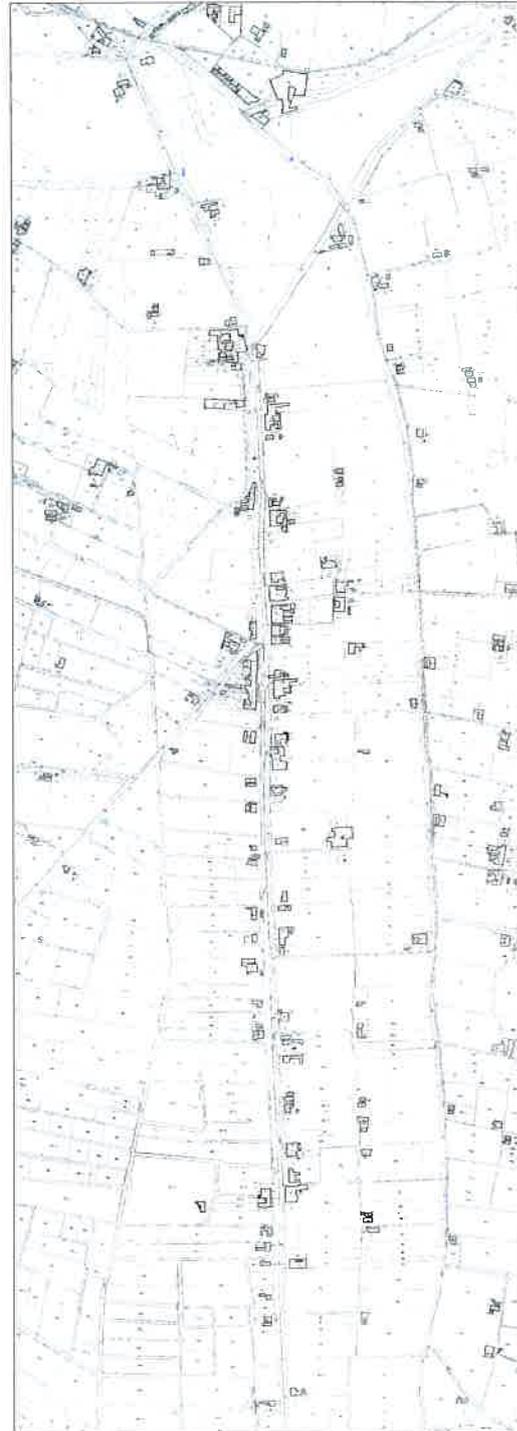
Este camino llamado Del Riu, De la Albufera, o incluso con otros nombres, era eje de transporte y comunicación por el sur.

Dada la feracidad de la huerta en este punto y de sus cualidades de cercanía a Valencia, no es de extrañar que se vaya convirtiendo en un agregado constructivo lineal, que se va densificando a lo largo del tiempo, y en la intersección de caminos sin llegar a colmatarse ni perder su carácter agrícola inicial.

Ya aparecen ciertas edificaciones en el plano de la campaña topográfica de 1882, que bordean este camino.

El plano mas significativo sin embargo es el catastral de 1929, donde ya se ha logrado el perfilado casi completo del camino.

El camino se emplea para el trazado de la posterior Acequia del Oro.



Plano de 1882.

Cartográfico Municipal 1929-1945



31 MAY 2013

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**  
**CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**  
 Ordenación Estructural

**ASENTAMIENTO RURAL HISTORICO, LA PUNTA**



**5. REFERENCIAS TÉCNICAS**

La valoración patrimonial se hace a tenor de lo explicitado en el artículo 23 de la Ley 10/2004 de 9 de diciembre de la Generalitat del Suelo No Urbanizable.

Se salvaguardaran por tanto: "las redes de caminos rurales, la estructura parcelaria histórica, y los usos tradicionales propios del asentamiento rural identificado".

En concordancia con lo anterior la valoración de este asentamiento rural recoge: su parcelario histórico, el camino principal sobre el cual se asienta, los usos tradicionales agrícolas de huerta asociados a este enclave, junto con aquellas otras de almacenamiento también agrícola y pequeño comercio de núcleo rural existente.

Además al tener el precedente de existir redactado y en vigencia un "Plan Especial", se recoge como mínimo aquellos edificios que ya fueron incluidos en su catalogo. Este se complementa con una serie de edificaciones que sin estar en él ayudan a la lectura y conformación mínima de este asentamiento que se extrae del parcelario de 1929.

La valoración en este tipo de Asentamiento Rural a declarar BRL, pasa por reconociendo conjunto medioambiental de lo edificado y la huerta que lo rodea como un todo paisajístico único y complementario mutuamente.

Se preservaran los valores descritos, su incidencia sobre el territorio y paisaje próximos, la red de acequias que articulan los usos agrícolas de explotación de huerta intensiva, los tipos tradicionales de edificación, su composición y materiales básicos, los tejidos de las edificaciones para usos complementarios agrícolas, las explotaciones agrarias vinculadas funcionalmente y justificativas de estas edificaciones.

Lenguaje arquitectónico: historicista, eclecticista, popular, vernáculo

**6. VALORES PATRIMONIALES:**

**Valoración arquitectónica:**

Tipología   
 Morfología

**Valoración urbanística:**

Consolidación – Ocupación del territorio  Asentamiento lineal urbano en camino comercial  
 Espacios libres  A recuperar como corredor medioambiental a el Parque Natural de la Albufera.  
 Hitos urbanos  Barracas propuestas como BRL  
 Otros

**Valoración paisajística y ambiental:**

Calidad paisajística  Específico por su relación con la huerta circundante  
 Escala espacio libre-edificado  Relación entre ancho de la calle y altura de edificación.  
 Calidad del espacio público  Recuperable  
 Calidad del espacio edificado  Tipologías Tradicionales en Huerta  
 Patrimonio botánico  Huerta circundante

**Valoración socio-cultural:**

Valores históricos  Situado en trazado de camino histórico  
 Valores culturales  Valor etnológico relación producción –vivienda en huerta  
 Valores arqueológicos   
 Valores socio-económicos



AJUNTAMENT DE VALENCIA

4/6

**ASENTAMIENTO RURAL HISTORICO, LA PUNTA**



**7. ÁMBITO DE PROTECCIÓN**

Delimitación del Asentamiento Rural Histórico: El ARH (BRL) de La Punta queda delimitado por una línea poligonal cerrada según el siguiente trazado:

Origen: Vértice norte del número 111 de la Avda Jesús Morante Borrás, continuando por el eje de la citada Avda en dirección sur hasta encontrar el vértice de la nueva alineación definida en el PERI de La Punta para los números pares de la Avda, hasta el nº 126, donde en dirección sur-oeste continua por la Calle Camino Caminot, recogiendo parte de las parcelas catastrales de los números de policía 91,87,85,79 a 73, siguiendo hacia el norte por la fachada de los números pares DE Camino Caminot definida en el PERI, incluyendo en la delimitación las parcelas de referencia catastral siguientes, 330000546900-A1 y 330000446900-A1, para continuar en dirección Sur por la Avda Jesús Morante Borrás, incluyendo de la fachada oeste de esta los números de policía siguientes 130 a 146, 150 a 158, 168, 170, 176D, 176, 180, 192, 194, 202, 212, 216 a 220 y 232 a 236, para, por la línea de inicio del puente elevado de la avda pasar a la fachada de los números impares e incluyendo los siguientes 233, 239, 225, 211, 197, 193, 185, 163, 161, 159 a 151, 145, 135, 133 a 119, llegar al punto de origen y cerrar el polígono.

Esta delimitación se ha descrito con los números de policía actuales y dado que pueden existir diferencias entre las referencias catastrales y estos, la delimitación responde a las edificaciones existentes en el Cartográfico Municipal 1929-1945.

La descripción del ámbito al Sur de las vías férreas se delimita gráficamente según el plano adjunto, sin descripción literal

**8. CONDICIONES DE TRANSFORMACION:**

Para salvaguarda de los valores patrimoniales del Asentamiento Rural Histórico (ARH) deberá redactarse un Plan Especial de Protección para este ámbito, que estudie pormenorizadamente el ARH y su entorno rural y agrícola vinculado y dependiente mutuamente.

Se priorizará, la integración contextual de las edificaciones a reedificar dentro de este conjunto, así como el mantenimiento-ampliación del catalogo del PRI actual, y sus condiciones pormenorizadas de intervención. 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.

Se hará especial hincapié en el futuro Plan Especial, en la conexión longitudinal del camino, la recuperación funcional del trazado lineal continuo de la calle, conectando las partes discontinuas en que se ha visto transformado, a consecuencia de las dos grandes infraestructuras que lo seccionan (la autopista del Saler, y el ferrocarril), esta conexión ya figura como prevista en el Plan Especial vigente y sería necesario recalificarla e intensificarla.

Por ser el acceso natural de Valencia con el Parque Natural de La Albufera, se mantendrá su vocación de corredor natural medioambiental de interconexión y comunicación mutua. Es esta función principal la que se recoge como fundamental, y asociada a su uso agrícola tradicional, la que operará como definidora del carácter futuro de este área.



31 MAY 2013

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

Ordenación Estructural

**ASENTAMIENTO RURAL HISTORICO, LA PUNTA**



**9. NORMATIVA DE APLICACIÓN:**

Con carácter general será de aplicación la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE de 29 de junio de 1985), la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) – Ley 4/1998 de 11 de junio, del Consell de la Generalitat (DOGV nº 3.267 de 18/06/1998), modificada por la Ley 7/2004, de 17 de octubre y por la Ley 5/2007, de 9 de febrero, así como la Ley Urbanística Valenciana (LUV) – Ley 16/2005 de 30 de diciembre, del Consell de la Generalitat (DOGV nº 5.167 de 31/12/2005) y la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable. (DOGV nº 4900, de 10.12.04) (BOE nº 16, de 19.01.05).

Transitoriamente, serán de aplicación las condiciones y determinaciones urbanístico-patrimoniales establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia RC. 28/12/1988 (BOP 14/01/1989) y por el Plan Especial de "La Punta" (aprobación definitiva el 23 de Septiembre de 2002).

**10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:**

AA.VV.: *Cartografía Histórica de la Ciudad de Valencia 1704-1910*. Valencia, Ayuntamiento de Valencia, 1985.

AA.VV.: *CD-ROM Cartografía Histórica de la ciudad de Valencia. Volumen 1. (1608-1929)*. Valencia, Ediciones digitales Faximil, 2004.

AA.VV. *Gran Enciclopedia de la Comunidad Valenciana*. Valencia, Editorial Prensa, Valenciana. 2008

**11. OBSERVACIONES:**

