

ORDENANZA DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL,
SUELO DE POSIBLE URBANIZACION Y DEL
SUELO URBANIZABLE

ORDENANZA 6.- ORDENANZA DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 93.- SUELO NO URBANIZABLE.-

Se clasifica como Suelo No Urbanizable, de acuerdo con el Art.80 de la Ley del Suelo apartado b, con las limitaciones establecidas en el Art.85 de la Ley del Suelo por remisión del Art.86; todos los terrenos clasificados como tales en sus distintas categorías en el plano de Clasificación del Suelo de éstas Normas Subsidiarias, definiéndose por exclusión como Suelo No Urbanizable toda la parte del territorio no calificada como Suelo Urbano o Urbanizable en cualquiera de sus categorías.

Sentro del Suelo No Urbanizable se distinguen las siguientes categorías:

6.1.- Suelo no urbanizable propiamente dicho.

6.2.- Suelo no urbanizable protegido.

6.2.1.- Suelo no urbanizable de protección agrícola media (Pla de Corrales) y suelo no urbanizable sujeto al Plan Especial de mejora del medio rural (Les Foies).

6.2.2.- Suelo no urbanizable no apto para la edificación.

6.2.3.- Suelo no urbanizable de protección paisajística forestal.

6.2.3.1.- "PARN-11".

6.2.3.2.- Monte Consorciado.

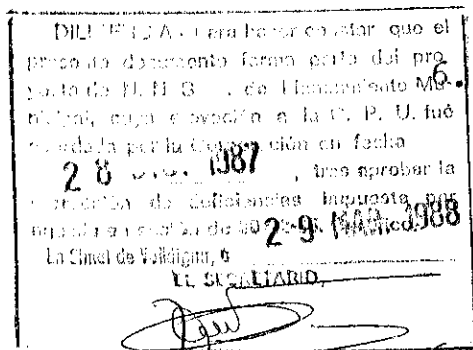
6.2.3.3.- Monte de dominio privado.

6.2.4.- Suelo no urbanizable de protección del entorno del Monasterio de Santa Maria de la Valldigna.

6.1.- SUELO NO URBANIZABLE PROPIAMENTE DICHO.-

Este suelo corresponde a la zona del término sobre el cual se asienta un cultivo agrícola intensivo según queda definido en el Plano nº 5 "Suelo no urbanizable".

En este Suelo No Urbanizable propiamente dicho, no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas y que guarden estrecha



relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en todo caso a lo dispuesto en los Planes ó Normas del Ministerio de Agricultura (Art. 85.1 de la Ley del Suelo).

Los otros tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las Normas contenidas en el presente Plan, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas (Art. 85.1 3º de la Ley del Suelo).

A tal efecto, las construcciones en el medio rural a que se refiere ésta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, texturas, formas, proporciones, huecos y su carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consecuencia con las muestras próximas de la misma zona.

Las limitaciones generales a la nueva edificación en esta clase de suelo serán:

a) Para industrias y actividades será de aplicación del Artículo 90 (Aptdo Actividades)

b) Podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el Art. 43.3 de la Ley del Suelo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplearse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a viviendas unifamiliares en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Cumplirán este tipo de edificaciones las limitaciones impuestas en el Aptdo. a, en cuanto a separaciones a lindes y carreteras y altura máxima, y además no habrá posibilidad de formación de núcleo de población.

La parte de suelo de ésta zona comprendida dentro de ámbito de protección del Monasterio, estará sujeta a las condiciones establecidas como protección del mismo y reseñadas en estas Normas y posteriormente a las determinaciones del Plan Especial del Monasterio y su zona de afección.

Las licencias de construcción, además de cumplir los requisitos requeridos para este tipo de suelo -- (Art. 43.3 de la Ley del Suelo), necesitará la aprobación de la Dirección General del Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, en el suelo comprendido dentro de la zona de protección del Monasterio.

Recibido en el Ministerio de Agricultura, el día 28 de Diciembre de 1987, a las 11.00 horas, para la consideración de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

28 DIC. 1987

En el caso de Vellón, a 29 de Diciembre de 1987.

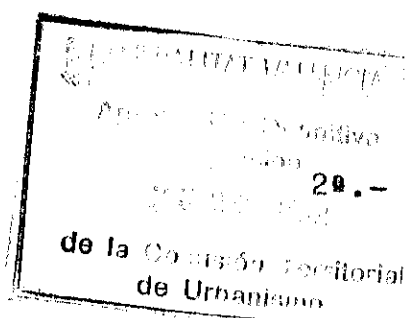
EL SECRETARIO

Núcleo de población.-

De conformidad en lo establecido en el Art.92.c del Reglamento de Planeamiento y Art.85 de la Ley del Suelo. Se define a continuación, en base a las características de este tipo de suelo, el concepto de ---- núcleo de población.

Se considera que existirá posibilidad de formación de núcleo de población con viviendas familiares, cuando concorra alguna de las siguientes condiciones:

- 1ª.- En éste suelo constituirá núcleo de población una existencia de más de diez viviendas en un área de cuatro Hectáreas de superficie. La parcela mínima edificable ---- será igual o mayor de 3.500 m² y se podrá trazar una circunferencia de 70 m. de diámetro sin la existencia de viviendas. No contabilizarán a estos efectos, aquellas edificaciones con finalidad exclusivamente agrícola, forestal ó ganadera, tales como: cuadras, apriscos, silos, etc.
- 2ª.- Que se den circunstancias objetivas que demuestren la existencia de una encubierta parcelación urbanística de terrenos, por creación de vías de tránsito, servicios de agua y luz con dotación conjunta, es decir, con captación y transformación comunes a todas ellas, etc.



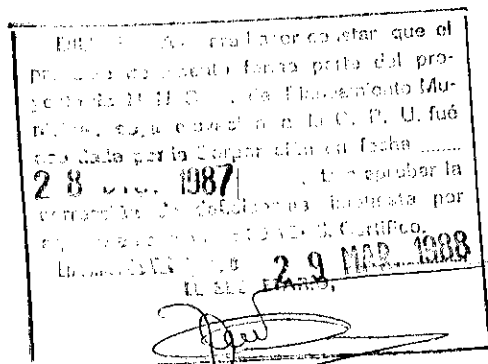
6.2.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.-

6.2.1.- Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Media.(Pla de Corrals) y Suelo No Urbanizable sujeto al Plan Especial de mejora del medio rural.(Les Foies).-

Se clasifica como Suelo de Protección Agrícola Media, las zonas especiales de regadío o de secano, tales como la zona de Les Foies, - Pla de Corrals, en parte consolidadas, y su situación queda convenientemente definida en el Plano Nº 5 "Suelo no urbanizable".

En éste suelo no podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas y al entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como edificaciones e instalaciones de utilidad pública ó interés social, e igualmente, edificios destinados a vivienda familiar, siempre que no exista la posibilidad de formación de núcleos de población y demás requisitos establecidos en estas Normas.

En este suelo podrán construirse las mismas edificaciones que en el SUELO NO URBANIZABLE PROPIAMENTE DICHO, y serán de aplicación sus mismas limitaciones en cuanto a parcelas y construcciones.



6.2.2.- Suelo No Urbanizable no apto para la edificación.-

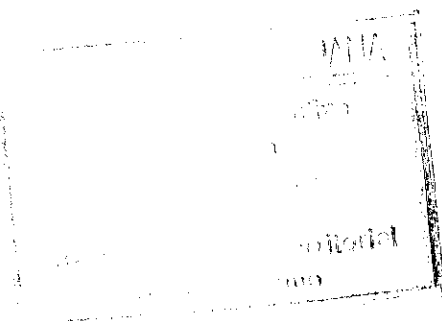
Afecta al suelo que por su agreste orografía ó características: pendiente excesiva, --cauces, barrancadas, suelo de inversiones térmicas, etc. no lo hacen apto para uso agrícola.

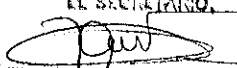
Se permite ubicar en él edificios destinados a utilidad pública ó viviendas unifamiliares integradas al terreno y siempre que no exista la posibilidad de núcleos de población y demás requisitos establecidos en éstas Normas.

A tal efecto, las construcciones en el medio rural a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, forma, huecos y su carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional ó típica, en consecuencia con las muestras próximas de la misma zona.

Las limitaciones generales a la nueva edificación a éste tipo de suelo, serán las reseñadas para el "Suelo No Urbanizable Propiamente Dicho", con la posibilidad de aplicación del procedimiento previsto en el Art.43/3 de la Ley del Suelo.

Constituirá núcleo de población una existencia de más de dos viviendas en un área de cuatro Hectáreas. La parcela mínima edificable será de 20.000 m² y se podrá trazar una circunferencia de radio igual o mayor de --140'- mts. sin la existencia de edificaciones. La distancia mínima entre edificios será de ciento cuarenta metros.



DICIEMBRE 1987 Para hacer constar que el presente documento forma parte del pro- yecto de N.º 1.651 de Planificación Mu- nicipal, cuya elevación a la C. D. U. fue acordada por la Corporación en fecha 28-DIC-1987, fue expedida la certificación de inscripción. Inscripción por aquella en sesión de 20-23-1988 En San José de Valdivia, a 11 de FEBRERO de 1988 EL SECRETARIO 	
--	--

6.2.3.- Suelo No Urbanizable de Protección - Paisajística Forestal.-

6.2.3.1.- "PARN-11".-

Consistente en Espacio Natural Protegido (Parque aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30-10-78), en la parte que afecta al Término Municipal.

La protección que se otorga a tiende a su conservación como tal zona forestal y parque natural -- frente a todo proceso urbanizador.

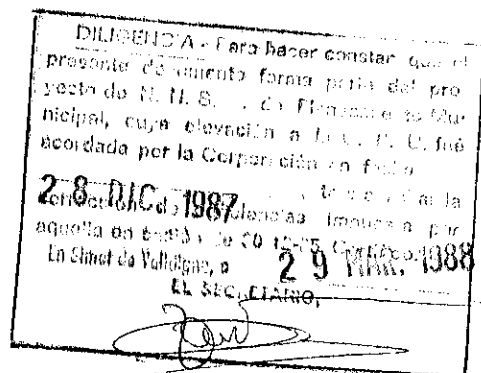
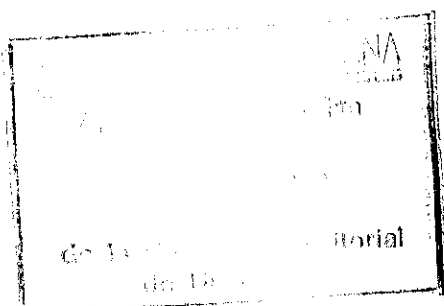
A este fin, se prohíbe toda edificación, salvo las de interés público que tengan que emplazarse en estas zonas y en aquellas otras -- tendientes a posibilitar su natural aprovechamiento como zona de esparcimiento, siempre que las instalaciones no alteren la armonía del paisaje y no supongan perjuicio alguno para el ecosistema natural.

6.2.3.2.- Monte consorciado.-

Comprende la zona montañosa de uso forestal y ganadero, según Consorcio entre el Municipio y el Estado de fecha 23-05-55.

La protección que se otorga a esta zona tiende a su conservación como Zona Forestal.

Se prohíbe en ella toda edificación, salvo la de interés público que tenga que emplazarse en esta zona, ó las que estén al servicio del mantenimiento del monte y que no rompan la armonía del paisaje y no supongan perjuicio alguno para el ecosistema natural.



6.2.3.3.- Monte de Dominio Privado.-

Consiste en general de suelo montañoso dotado de pinada de uso y dominio privado.

Las edificaciones que se hagan serán de tipo aislado, integradas en el paisaje, con cerramientos vegetales de parcela sin obra maciza.

Podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el Art.43.3 de la Ley del Suelo, -- edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social así como edificios de viviendas unifamiliares en lugares en que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

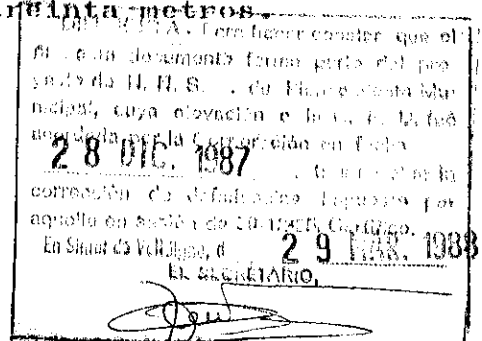
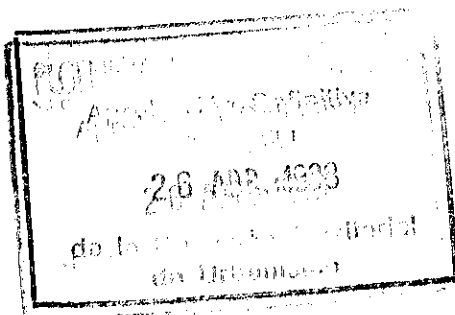
Esta zona tiene una superficie aproximada de ciento tres Hectáreas y noventa y tres centiáreas.

Constituirá núcleo de población una existencia de más de cuatro viviendas en un área de cuatro Hectáreas de superficie.

La parcela mínima edificable será igual o mayor de 10.000 m² y la distancia mínima entre viviendas será de cien metros.

La separación a lindes, a eje de camino, carretera comarcal o local, será según el Reglamento General de Carreteras.

Las construcciones en este tipo de suelo, tendrán un máximo-- de doscientos metros cuadrados-- de superficie por planta, y una altura máxima de cornisa de seis coma treinta metros.



El D. N. A. de la Valldigna, con el
 presente documento forma parte del pro-
 yecto de N. N. D. de la Valldigna, con
 el cual, cuya elevación a la C. P. A. fue
 acordada por la Corporación en fecha
 28 DIC. 1987, la cual, la
 cortección de deficiencias, impuesta por
 aquella en sesión de 20-12-87, Gernika.
 En Gernika de Valldigna, a

EL SECRETARIO, 29 MAR. 1988

6.2.4.- Suelo No Urbanizable de protección del entorno del Monasterio de Santa Maria de la Valldigna.-

El Monasterio de Santa Maria de la Valldigna fue declarado monumento histórico-artístico de carácter nacional por Decreto 1777/1970, de 29 de Mayo (B.O.E. de 1º de Julio), no delimitándose la zona afectada por tal declaración por no ser preceptivo hacerlo con la legislación entonces vigente sobre la materia.

Para subsanar dicha omisión al amparo del Art. 11-2 de la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y del Art. 12-1 del Decreto 111/1986 de 10 de Enero de desarrollo parcial de dicha Ley, los cuales disponen que el acto de incoación de expediente para la declaración de un inmueble como Bien de Interés Cultural, se delimita en entorno afectado por la declaración de Monumento Histórico-Artístico, así como la delimitación del entorno protegido, según el plano nº "Delimitación del entorno del Monasterio de Santa Maria de la Valldigna".

A éstos efectos se recoge la propuesta de Delimitación del Entorno del Monasterio de Santa Maria de la Valldigna definido en el Informe de la Canselleria de Cultura, Educación y Ciencia (informe de 3-11-86 de la Dirección General del Patrimonio Artístico de la Generalidad Valenciana).

En cumplimiento de la vigente Ley de Patrimonio Histórico Español (Ley 13/1985) que en su Art. 11 especifica que en la declaración de cualquier bien de interés cultural se deberá delimitar el entorno afectado por la declaración y que por la disposición adicional primera, se considera que los inmuebles definidos por la antigua Ley como monumentos, pasan a tener la consideración de bienes de interés cultural. Se define el entorno de protección y sus especificaciones para el Monasterio de Santa Maria de la Valldigna, declarado monumento nacional.

En la delimitación del entornos, se ha buscado que ésta coincida con límites físicos claramente identificables, quedando con el siguiente trazado:

Por el Norte, Parte desde el encuentro del rio Vaca con el camino denominado en plano catastral como "mig de l'horta" siguiendo la delimitación su trazado hasta la parcela catastral nº 464 que gira hacia el Sur de forma perpendicular al camino, siguiendo el recorrido de una acequia de riego hasta llegar a la parcela 671 situada al lado del camino denominado de la Fontarda, continua por el barrando denominado de Santa Ana o de Murtera hasta encontrar el camino de Tabernes a Barig, pasa el rio Vaca y continua por la falda de -

la montaña siguiendo el trazado de un camino hasta encontrar el límite del suelo urbano en la parte Oeste de ---- Simat. Por allí descendemos hasta el río Vaca y vamos a buscar el origen de la delimitación pasando por la Font Major; desde este punto se toma una franja de 60 mts. -- comprendida entre el límite del suelo urbano, el río Vaca y la prolongación de la proyectada rotonda.

Esta descripción coincide con el trazado que se ha grafiado en el plano nº 5-1 "Delimitación del entorno del Monasterio de Santa Maria de la Valldigna".

El ámbito del Convento-Monasterio y su zona de protección quedará sujeto a las presentes Normas.

Las licencias de construcción, además de cumplir los requisitos para éste tipo de suelo, necesitarán la aprobación de la Dirección General del Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, en el suelo comprendido dentro de la zona de protección del Monasterio.

Las zonas que comprende el entorno del Monasterio de Santa Maria de la Valldigna y su ámbito de protección en suelo no urbanizable son las siguientes:

- 1.- Zona Convento-Monasterio (y zona "d").
- 2.- Zona "A": Suelo no urbanizable Protegido de uso agrícola

Zona A-a.- Al Este del rio Vaca.

Zona A-b.- Al Noroeste del rio Vaca.

Zona A-c.- Al Suroeste del rio Vaca.

- 1.- Zona del Convento-Monasterio.-

Comprende el Convento-Monasterio, el Portal Nou y la Capilla de Nuestra Señora de Gracia y las huertas encerradas por su cerca murada.

Este ámbito inicial se amplia con la zona denominada "d", antes definida como casco urbano y compuesta -- inicialmente por edificaciones de una y dos alturas -- adosadas a la cerca del Monasterio en su cara Oeste.

Se pretende dejar fuera de ordenación dichas edificaciones para su posterior expropiación y derribo, de forma de recuperar la cerca del mismo y el caracter de aislamiento del Convento sobre el entorno edificado.

presente documento forma parte del proyecto de H. N. S. de Elecciones Municipales, cuya elevación al C. P. U. fue acordada por la Corporación en fecha **28 DIC. 1987**, por medio de la concesión de diligencias para la expedición e inspección de la C. P. U. de la Cámara.

La Ciudad de Valdivia, a **29 de Enero, 1988**.

El ámbito de la zona del Convento-Monasterio queda definido por su cerca murada y la zona "d" inclusive, quedando grafiada su delimitación por una línea perimetral señalada en el Plano nº

La zona antes determinada se encuentra sujeta a un Plan Especial, siendo el uso de la misma de "Equipamiento Cultural".

2.- Zona "A":

Zona A-a.- Al Este del rio Vaca.-

Actualmente esta zona está dedicada en su mayor parte al cultivo agrícola con muy pocas construcciones.

La calificación de ésta zona es la de --- "Suelo no urbanizable protegido de uso agrícola" Dentro de ésta zona y proximo al barranco de -- Santa Ana se encuentra la ermita de Santa Ana, (antigua mezquita del poblado morisco de la Xara) a la que se considera como elemento protegido -- dentro del entorno.

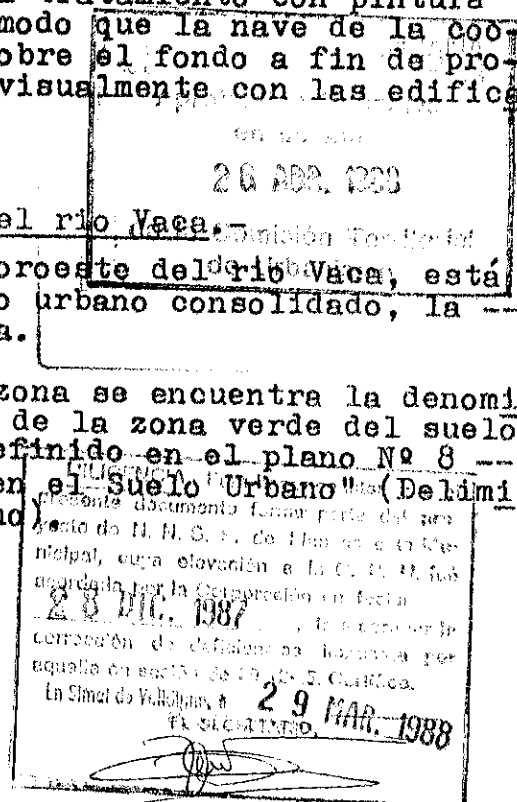
Las construcciones actualmente existentes se podrán mantener sin posibilidad de ampliarse.

Se excepciona la nave-almacén de la cooperativa, contigua a la ctra. de Simat a Barig, a la que se permite la ampliación, fijando una altura util máxima de 5'50 mts, a arranque de cu--- chillos y una altura total máxima de cubierta --- resultante de aplicar a la misma una pendiente -- del 12%. Se exigirá el tratamiento con pintura de color terroso, de modo que la nave de la coo- perativa no resalte sobre el fondo a fin de pro- curar que no compita visualmente con las edifica- ciones del Convento.

Zona A-b.- Al Noroeste del rio Vaca.

Esta zona, al Noroeste del rio Vaca, está situada entre el casco urbano consolidado, la zona "E" y el rio Vaca.

Dentro de esta zona se encuentra la denominada Font Gran, parte de la zona verde del suelo urbano, según queda definido en el plano Nº 8 --- "Regimen Urbanístico en el Suelo Urbano" (Delimitación del Suelo Urbano)



Artículo 94 .- Espacios puntuales protegidos:
Paisajes naturales y elementos de interés.-

Se definen aquí y se grafian como tales en planos, pequeñas zonas de protección especial por su carácter histórico y ecológico.

Estos puntos que se protegen como ecosistemas puntuales, son los siguientes:

- Capilla de N^a. Sra. de los Desamparados.
- Nacimiento Malet.
- Llano de Les Foies.
- Zona Mallacta del Catalá.
- Monasterio de Sta. M^a. de la Valldigna.
- Pozo y depósito de agua potable.
- Arcos del antiguo acueducto del Monasterio.

En ellos se prohíbe todo uso ó edificación que pueda alterar su actual carácter, debiéndose mantener en buen estado de conservación y ornato, según se señala en las fichas correspondientes a cada elemento que se contienen en las presentes Normas Subsidiarias.

