

<b>Expediente:</b>	<b>01_ERH LA PUNTA (VALÈNCIA)</b>
<b>Municipio:</b>	<b>VALÈNCIA</b>
<b>Asunto:</b>	<b>ENCLAVAMENT DE RECUPERACIÓ DE L'HORTA (ERH 46250-18)</b>
<b>Promotor:</b>	<b>NUEVA ESTUDI PATRIMONIAL, S.L.</b>
<b>Emplazamiento:</b>	<b>AV. JESÚS MORANTE BORRÁS Nº 247, LA PUNTA</b>
<b>Documento:</b>	<b>INFORME DE VIABILITAT DE DECLARACIÓ ERH</b>

Vista la sol·licitud formulada el 24 de desembre de 2020 davant l'Ajuntament de València per l'entitat Nova Estudi Patrimonial, SL, relativa a la Declaració d'Enclavament de Recuperació d'Horta (d'ara en avant, ERH) per a l'actuació que apareix en el PAT de l'Horta com a possible enclavament amb la referència identificativa ENCLAVAMENT 46250-18, de la qual resulten rellevants els següents:

#### ANTECEDENTS DE FET

**PRIMER.** – Amb data 10 de febrer de 2021, va tindre entrada en aquest Servei de Planificació Territorial, de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, notificació de l'Acord adoptat per l'Ajuntament de València el 28 de gener de 2021, en el qual se sol·licita a aquesta Conselleria la Declaració de ERH per a la parcel·la situada en l'Avinguda Jesús Morante Borrás núm. 247, de la Punta (València), instada per l'entitat Nova Estudi Patrimonial, SL, en virtut del que s'estableix en l'article 30 de la Llei 5/2018, de 6 de març, de l'Horta Valenciana (d'ara en avant, LHV) i 56 del Pla d'Acció Territorial d'Ordenació i Dinamització de l'Horta Valenciana (d'ara en avant, PATHV), remetent la documentació i actuacions realitzades. La documentació remesa consta de:

- Memòria justificativa i econòmica de la situació
- Estudi d'Integració Paisatgística
- Avantprojecte de l'edificació a realitzar en la parcel·la.

**SEGON.** – **Objecte de l'actuació.** Segons es dedueix de l'avantprojecte presentat i documentació complementària aportada, l'objecte de l'actuació és edificar un ús residencial comunitari consistent en una residència d'ancians per a persones dependents, en una parcel·la d'horta ocupada en l'actualitat per algunes edificacions de tipus industrial en desús que es troben en estat de degradació i un habitatge unifamiliar.

**TERCER.** - **Delimitació de l'àmbit.** Les parcel·les afectades es localitzen en el nucli rural situat en el número 247 del carrer Jesús Morante i Borrás, barri de la Punta, en el terme municipal de València. L'àmbit proposat per a l'actuació inclou les parcel·les cadastrals 14, 15 i 16 del polígon 102 de rústica de València, en la partida del Perú.

Referència cadastral	Polígon	Parcel·la	Superfície	Sup. Construïda PB	Sup. Construïda Total
46900A102000140000MF	102	14	387 m <sup>2</sup> s	-	-
46900A102000150000MM	102	15	3.510 m <sup>2</sup> s	-	-
46900A102000150001QQ				631 m <sup>2</sup> c	1.026,00 m <sup>2</sup> c
46900A102000160000MO	102	16	6.456 m <sup>2</sup> s	-	-
46900A102000160001QP				2.190 m <sup>2</sup> c	2.872,00 m <sup>2</sup> c
46900A102000160002WA				-	-
<b>Dades cadastrals</b>			<b>10.353 m<sup>2</sup>s</b>	<b>2.821,00 m<sup>2</sup>c</b>	<b>3.898,00 m<sup>2</sup>c</b>
<b>Dades d'alçament topogràfic</b>			<b>10.440 m<sup>2</sup>s</b>	<b>3.507,34 m<sup>2</sup>c</b>	<b>4.508,83 m<sup>2</sup>c</b>

Segons dades de la Base de dades del Centre de Gestió Cadastral, la superfície total de les parcel·les afectades és de 10.353 m<sup>2</sup>s i en les mateixes existirien una sèrie d'edificacions de tipus industrial, d'ús magatzem, datades en 1968 i la superfície construïda total del qual ascendiria a 3.898 m<sup>2</sup>c, sent la superfície construïda en planta baixa de 2.821 m<sup>2</sup> construïts.

Segons alçament topogràfic realitzat al març de 2020, aportat per l'interessat i subscrit pel doctor Enginyer en Geodèsia i Cartografia i Enginyer Tècnic en Topografia Sr. Alberto Antón Merino, col·legiat número 3.773 del Col·legi Oficial d'Enginyers en Geomàtica i Topografia, l'àmbit d'actuació disposa, de recent mesurament, de **10.440 m<sup>2</sup>s** i **4.508,83 m<sup>2</sup>** de superfície construïda. La documentació aportada específica com a superfície de terreny ocupada en sòl o vol per qualsevol construcció, la superfície de **3.507,34 m<sup>2</sup>** de sòl, que resulta lleugerament superior a la que consta en cadastre. Es pren, per tant, les superfícies justificades en l'alçament topogràfic.

Respecte a la disponibilitat dels terrenys, segons la Guia per a la declaració i execució dels enclavaments de recuperació de l'Horta, en cas de no coincidir el promotor de l'enclavament amb els titulars de la/s parcel·la/s afectada/s, el promotor haurà d'acreditar la disponibilitat civil dels terrenys i aportar declaració de la persona titular sobre l'assumpció de les obligacions que la declaració d'enclavament imposa, d'acord amb l'article 32 de la LHV.

*En aquest cas, no s'ha presentat documentació sobre la disponibilitat civil dels terrenys, per la qual cosa haurà d'aportar-se la mateixa en ocasió de la tramitació de la preceptiva llicència municipal. Així mateix, és necessari inscriure en el Registre de la Propietat la vinculació del terreny del ERH a l'ús i aprofitament autoritzat, així com les condicions especials previstes en l'article 32 de la LHV, d'acord amb el que es preveu en l'article 65.1.d) del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.*

L'article 29.5 de la LHV indica que el PATHV podrà delimitar sectors i enclavaments de recuperació de l'horta. D'acord amb l'article 30.2 de la mateixa llei, la delimitació de cada enclavament de recuperació de l'horta s'ajustarà a la parcel·la o parcel·les en les quals, efectivament, es trobe l'edificació en situació de ruïna o en mal estat de conservació, i el seu àmbit d'afecció o els sòls segellats descrits en l'apartat anterior.

*En el present cas, la proposta d'enclavament es troba entre els previstos en el PATHV, amb el codi 46250-18 València, que comprén les parcel·les cadastrals següents:*

- 46900A10200125
- 000906100YJ26H
- 000906400YJ26H
- 000907300YJ26H

*Les parcel·les cadastrals proposades en l'àmbit queden incloses en les assenyalades en aquest PATHV, per la qual cosa es **COMPLEIX** amb els criteris indicats en els articles 29.5 i 30.2 de la LHV, considerant per tant la delimitació com correcta.*

## FONAMENTS DE DRET

**PRIMER.** - Les presents actuacions han de regir-se pel que s'estableix en la Llei 5/2018, de 6 de març, de l'Horta Valenciana (d'ara en avant, LHV), el Decret 219/2018, de 30 de novembre, del Consell, pel qual s'aprova el Pla d'Acció Territorial d'Ordenació i Dinamització de l'Horta de València (d'ara en avant, PATHV) i la Guia per a la Declaració i Execució dels Enclavaments de Recuperació de l'Horta, de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, a més de la legislació sectorial i urbanística publicada en la web de la Conselleria que resulte d'aplicació.

L'objecte de la LHV i del PATH és la protecció, recuperació i dinamització de l'horta de València, de la seua activitat agropecuària i dels elements que fan d'aquest conjunt un paisatge productiu i cultural singular i difícilment repetible. Per a això, tant la LHV com el PATH estableixen un marc regulador dels objectius del qual són: mantindre l'activitat productiva, promoure la rendibilitat i viabilitat econòmiques de l'activitat agrària, recuperar espais d'horta, millorar les condicions de vida de les persones que es dediquen a l'agricultura i preservar l'horta de València enfront de les pressions de naturalesa urbanística que amenacen la seua sostenibilitat.

D'acord amb això, segons disposa l'article 30.5 de la LHV, la sol·licitud de declaració es realitza per acord plenari de l'Ajuntament amb l'informe previ favorable del Consell de l'Horta. En tot cas, s'ha de provar que el terreny es trobava ja degradat amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla d'Acció Territorial d'Ordenació i Dinamització de l'Horta.

Conforme es disposa en l'article 56.3 del PATHV, el departament competent en matèria d'ordenació del territori i paisatge analitzarà la sol·licitud remesa per l'Ajuntament de declaració de ERH i elaborarà un informe sobre la viabilitat de la proposta d'enclavament de recuperació atesos els informes sectorials necessaris, informe del Consell de l'Horta de València i del tràmit d'audiència a les persones interessades. En relació amb l'informe del Consell de l'Horta, de conformitat amb els articles 39 i 41.1.) de la LHV és preceptiu i té caràcter vinculant. La declaració d'enclavament de recuperació de l'Horta de València s'efectuarà per Resolució de la persona titular de la Conselleria amb competències en ordenació del territori i paisatge.

Els Ajuntaments tramitaran i aprovaran els instruments urbanístics necessaris per a l'execució de l'enclavament de recuperació.

En el present cas, la documentació aportada per l'Ajuntament inclou l'Acord plenari sol·licitant la declaració d'enclavament de recuperació de l'horta. El Consorci del Consell de l'Horta de València també ha remès un primer informe referent a la sol·licitud de declaració de ERH, i un segon informe que respon a les al·legacions presentades per la part promotora de l'actuació.

**SEGON.- Tramitació del Procediment administratiu.** El procediment per a procedir a declarar enclavament de recuperació de l'horta ve regulat en l'art. 56.3 del PATHV i concretat en l'informe del Servei d'Infraestructura Verda i Paisatge de 8 de juny de 2020, d'acord amb el qual, la Subdirecció General d'Ordenació del Territori procedeix a analitzar la documentació, a fi de verificar:

- El que s'estableix en l'art. 30.3 i 30.4 de la LHV.
- El que s'estableix en l'art. 31.2 de la LHV.
- Emetre els informes de PATRICOVA i Paisatge,

També se sol·liciten els informes sectorials necessaris, que prenent en consideració la proposta de l'enclavament, es desprén que la mateixa presenta les afeccions següents:

- Zona d'afecció del ferrocarril línia València-Barcelona: zona de protecció de 70 m a cada costat en sòl no urbanitzable.
- Es troba dins de l'àrea de protecció (entorn) de l'element de primer ordre EPA\_15.07 Barraca en Av. Morante i Borràs, 216, catalogada com a Bé de Rellevància Local, així com en el AH\_08 séquia de Rovella.

S'han sol·licitat informes a ADIF i Conselleria de Cultura. Així mateix, per la seua incidència en el paisatge, s'ha emés informe del Servei d'Infraestructura Verda i Paisatge sobre l'Estudi d'Integració Paisatgística.

Considerant l'abast de la regulació del procediment continguda en la LHV i en el PATHV, seran d'aplicació les determinacions sobre procediment administratiu establides en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPAC).

**TERCER.-** Durant la tramitació realitzada per l'òrgan autonòmic de l'expedient administratiu, i sense perjudici que es puguen rebre altres informes sectorials sol·licitats, s'han rebut els següents documents:

1. Informe tècnic sectorial de 6 d'abril de 2021 del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, relatiu a la Sol·licitud de Declaració d'ERH, en el qual es conclou el següent:

- *“Encara que des del punt de vista de la planificació ferroviària no existeix inconvenient per a continuar amb la tramitació de l'expedient de l'assumpte, convindria corregir la documentació presentada de manera que es fera menció a la legislació sectorial vigent i s'incloueren les disposicions recollides en aquesta en relació a les limitacions imposades als terrenys immediats al ferrocarril (8 metres de zona de domini públic i 70 metres de zona de protecció, mesurats tots dos des de l'aresta exterior de l'esplanació, i 50 metres de línia límit d'edificació, mesurats des de l'aresta exterior més pròxima de la plataforma).*
- *Per a qualsevol activitat que es pretenga dur a terme en les zones de protecció ferroviària, i en particular aquelles que impliquen obres, aquesta haurà de ser prèviament autoritzada per ADIF, com a titular i administrador de la infraestructura ferroviària, a qui s'ha de remetre l'expedient, perquè siga informat i emeta informe si ho estima oportú.”*

*En referència a les zones de protecció esmentades en aquest informe, cal assenyalar que segons l'article 20 de la LHV, no s'admet la implantació de pantalles acústiques en l'Horta de València.*

2. Després del tràmit d'audiència a les persones confrontants interessades, es rep informe de 3 de maig de 2021 emés per l'arquitecte Sr. Emilio Ordeig Fos, a instàncies de la Comunitat de Regants de la Séquia de Rovella, en el qual es destaquen els següents extrems:

- *“La figura urbanística de recuperació d'horta no és l'apropiada per a aplicar en aquest nucli rural residencial agrícola ja planificat, concebut per a casos aïllats que no afecten un entorn immediat de població rural protegida; seria necessari sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària el document de Declaració d'enclavament de recuperació de l'Horta.*
- *La nova tipologia de població resident prevista no afavoreix que l'assentament rural millore, sinó que introdueix un element alié a les seues activitats, que probablement causa més perjudicis que beneficis.*
- *L'actuació prevista efectua en la població de l'àmbit de la Punta una singular discriminació econòmica, que mai aconseguirà l'aprofitament urbanístic de nou Estudi Patrimonial S.L., malgrat haver sigut la que s'ha mantingut i continuarà mantenint l'horta, sense que li repercutisca l'aprofitament lucratiu de la mercantil que desenvolupa l'Enclavament de Recuperació de l'Horta.”*

*En aquest informe, se sol·licita sotmetre la proposta de declaració d'enclavament de recuperació d'horta a avaluació ambiental estratègica ordinària. En aquest sentit, el document que regula el procediment de declaració dels enclavaments de recuperació de l'horta és el Decret 219/2018, de 30 de novembre, pel qual es va aprovar el PATHV. Aquest decret ja va ser sotmés en el seu moment a avaluació ambiental estratègica ordinària.*

3. El 20/04/2022, l'òrgan tècnic del Consorci Consell de l'Horta de València (CCHV) es va pronunciar sobre la sol·licitud de declaració de ERH, proposant l'emissió d'informe favorable condicionat a l'esmena de determinats aspectes.

4. El 22/07/2022, l'entitat Nova Estudi Patrimonial S.L. aporta davant la Subdirecció General d'Ordenació del Territori de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, l'informe d'al·legacions que aclareix determinats aspectes del projecte presentat i disminueix lleugerament la superfície construïda

projectada en el document inicial. Aquest informe respon als informes sectorials emesos fins hui i a l'informe emés pel Consell de l'Horta per a l'esmena de les objeccions hagudes. El mateix inclou com a annexos:

- Annex I. Estudi topogràfic de la parcel·la, amb memòria descriptiva, annex de coordenades d'alçament, certificat de col·legiació i pla.
- Annex II. Dictamen Tècnic sobre l'afecció a la productivitat de cultius d'horta, deguda a la pèrdua d'assolellament produït per l'ombra llançada de les edificacions previstes en el projecte residencial comunitari objecte de la declaració d'enclavament de recuperació.

5. Davant la nova documentació aportada, se sol·licita al CCHV nou informe sobre aquest tema, per la qual cosa el 26/09/2022, el Consorci del Consell de l'Horta de València va emetre informe en sentit Favorable a la declaració d'Enclavament de Recuperació d'Horta de València (ERH), formulada per l'Ajuntament de València a instàncies de l'empresa NOVA ESTUDI PATRIMONIAL SL, en l'àmbit del paratge de la Punta, condicionat al compliment estricte dels següents aspectes:

*“PRIMER. Almenys **dos terços** de la superfície total de l'enclavament serà destinada al **cultiu**. En aquesta superfície no es comptarà cap superfície de sòl segellat, entenent per aquesta la que es trobe coberta de manera permanent amb material artificial impermeable. D'aquesta manera, **no computarà** com a superfície d'explotació agrària l'espai destinat a accessos, voreres, vials, aparcament o zones de tràfec i maniobra de cap mena.*

*Tampoc computarà com a superfície destinada a explotació agrària la dedicada a horts d'oci, jardins, zones de descans, zones de pas, tanques, parterres o fites amb plantació ornamental o qualsevol altre tipus d'espai lliure al servei de l'activitat no agrària o la funció de la qual siga la de la integració paisatgística de les instal·lacions i espais destinats a aquesta activitat.*

*SEGON. Quant a les **construccions previstes**, s'estarà als **critèris** establits en l'article 50 del PATHV, així com en les ordenances municipals reguladores corresponents, ateses les característiques particulars de cada unitat de paisatge. En tot cas:*

- *En el **còmput del nombre de plantes** s'inclouran les entreplantas i els espais sota coberta. Es tracta de plantes xafables, susceptibles d'ús i, per tant, computables.*
- *En el **càlcul de l'ocupació** computaran tots els espais coberts de manera permanent, entenent-se per tals els que romanguen coberts almenys sis mesos a l'any. Només s'entendran com instal·lacions desmuntables les que de manera efectiva es troben desmuntades almenys la meitat de l'any.*
- *Amb la finalitat d'unificar els criteris de càlcul en tota l'horta, per a computar la **superfície construïda** s'utilitzaran els criteris establits pel Cadastre immobiliari. Això permetrà també utilitzar com a referència la superfície construïda declarada davant el cadastre, sense perjudici de la seua comprovació.*
- ***No** es permetran **finestres ni claraboies** en les **cobertes**. Es tracta d'elements impropis de les edificacions de l'horta i innecessaris si es respecten els tipus edificatoris tradicionals.*
- *L'altura de l'edificació, l'altura entre forjats i els elements formals i d'acabat hauran de justificar-se d'acord amb el **patró formal de referència** utilitzat, per al qual es recorrerà a edificacions i construccions amb valor patrimonial.*

*TERCER. Quant a les **condicions generals d'implantació d'usos i activitats**, s'estarà al que s'estableix en l'article 48 del Decret 259/2018, pel qual s'aprova el PATH, i en les normes municipals corresponents. Així mateix, les **instal·lacions i connexions de serveis** compliran les condicions i requisits establits en les normes del PATH i en les ordenances municipals corresponents per a cada tipus d'instal·lació. No es permetran cablejats aeris vistos.*

*QUART. Quant a la **mobilitat i reserva d'aparcament en parcel·la**, s'estarà als criteris del servei municipal competent en la matèria i a l'estàndard que es dispose en les normes municipals corresponents. En tot cas, no s'afectarà les activitats de cultiu ni al trànsit de vehicles agrícoles i es tindran en compte les limitacions establides en l'article 37 del PATH sobre aquest tema.*

**CINQUÉ.** L'Ajuntament de València requerirà al promotor perquè **esmene la documentació** presentada, corregint-la i completant-la d'acord amb els criteris i condicionants exposats en aquest informe, el compliment del qual comprovarà previ a la concessió de les llicències municipals corresponents. En tot cas, quan els instruments urbanístics municipals siguin més restrictius s'estarà al que en aquests s'indique.

**SISÉ.** Previ a la concessió municipal de llicència d'obertura o ocupació de l'activitat autoritzada, **l'explotació agrària vinculada** a la superfície agrícola de l'enclavament serà inclosa inventari d'explotacions agràries professionals, segons es regula en l'article 46 de la LHV. En defecte d'això, es realitzarà la corresponent inscripció en el Registre General de la Producció Agrícola (REGIPA).

**SETÉ.** Quant a les **obligacions que corresponen al promotor**, d'acord amb l'article 49 del Decret 219/2018 es consideren les següents:

- Tractant-se de sòl no urbanitzable protegit, els drets i deures dels futurs propietaris seran els que estableix la legislació general del sòl per al sòl rural, que inclou entre els deures el dotar-se dels serveis i infraestructures necessaris per al desenvolupament de l'activitat sense afectar l'entorn o al medi ambient.
- Per a garantir l'efectiva explotació agrària dels 2/3 de superfície destinats al cultiu, si el promotor desitja dur a terme aquesta activitat directament haurà de donar-se d'alta en el REGIPA i constituir una persona jurídica dedicada a l'activitat agrària (societat agrària de transformació o qualsevol altra jurídicament vàlida). Si, en canvi, opta per l'explotació agrària per una tercera persona, haurà d'establir-se un contracte entre les dues parts, bé d'arrendament o bé de serveis, amb una persona física o jurídica inscrita en el REGIPA i una duració d'almenys 5 anys. En tot cas, el CCHV, com a entitat competent en la matèria, es reserva el dret de revisar la vigència d'aquest contracte mitjançant la realització d'inspeccions periòdiques, així com el de sol·licitar a les parts la documentació que acredite que l'activitat agrària d'aqueixos 2/3 es manté.

6. El Servei d'Infraestructura Verda i Paisatge emet informe, el 28 d'octubre de 2022, sobre l'Enclavament de Recuperació d'Horta, en el qual es considera que, des del punt de vista del paisatge i la infraestructura verda, l'actuació plantejada és viable sempre que s'atenga les consideracions que en el mateix es manifesten:

- “Es comprova que la **composició volumètrica** de l'edificació proposada es pot identificar amb la tradicional de les arquitectures preexistents en l'entorn immediat. El plantejament d'un volum compacte de planta rectangular delimitant el vial des del qual es realitza l'accés principal i la disposició dels tres volums, transversals a l'anterior i, en conseqüència, ortogonals a l'avinguda Jesús Morante i Borràs, deixant espais lliures intermedis per a ús d'horta, reproduïx la idea d'alternança entre volums i buits que es dona en el sistema de cases de poble tradicionals seriadades en les quals després del volum principal de cada casa s'adossen, de forma aparentment anàrquica, altres vinculats amb l'explotació agrícola.
- La **disposició dels buits de façana** plantejada respon a l'adaptació de criteris compositius tradicionals, mantenint el nombre d'altures de les edificacions tradicionals, el tipus de buits rectangulars orientats verticalment i l'alternança de trams o zones de ruptura del ritme compositiu com a reinterpretació dels elements que puntualment trenquen la modulació del front conjunt de les façanes de les cases preexistents. La major llibertat compositiva dels alçats que donen a la zona d'horta en la part posterior de l'edificació contribueix a recuperar la imatge de les façanes posteriors de les edificacions tradicionals que realment no segueixen regles compositives com en les façanes que donen a l'avinguda Jesús Morante i Borràs.
- Si bé es pot considerar que l'edificació proposada respon en la seua imatge i composició volumètrica a les característiques generals dominants en les “cases de poble” del lloc en el qual se situa, sense que això supose una **adaptació mimètica** a les solucions tradicionals, s'haurà d'atendre el que s'estableix en l'article 20 de la LHV, quant a l'ús de materials, colors, acabats de qualitat, concordes amb el paisatge rural i les edificacions tradicionals de l'entorn, fomentant-se solucions constructives ecològiques i energèticament sostenibles.
- En l'**espai lliure de les parcel·les destinades a horta**, s'alternen zones d'arbratge de fruiters i zones de cultiu d'hortalisses, la qual cosa contribueix a recuperar la imatge rural tradicional de les hortes de Rovella i de l'àmbit de Francs i Extremales, proposant-se línies d'arbratge al costat de recorreguts per als vianants d'accés a les parcel·les d'horta, generant zones d'ombra mitjançant l'ús de lledoners, moreres, pins, figueres, oliveres, xops, etc., així com l'ús d'espècies arbustives i trepadoras. En tot cas, els itineraris que s'articulen potenciaran l'ús, gaudi i visualització de l'horta, garantint-se l'adequada transició entre l'espai urbà i l'agrícola, respectant-se les traces principals del sòl agrícola, de la xarxa de camins i la xarxa de séquies principals i garantint, així mateix, la

seua connexió amb els espais de major valor ambiental, paisatgístic i cultural de l'entorn i, en general, amb els espais que integren la infraestructura verda local i municipal. Referent a això s'atendrà el que s'estableix en l'article 53 de la normativa del PATHV relatiu a directrius d'integració ambiental i paisatgística.

- Respecte a la **caracterització del paisatge**, s'haurien d'incorporar com a recursos paisatgístics aquells elements que li confereixen singularitat a l'àmbit de l'actuació i tenen valor ambiental, cultural, històric i visual i, en general, tots aquells elements identificats en el document de caràcter informatiu del Catàleg de Proteccions del PATHV (Casa i Ermita del Fiscal, ubicació de l'antic Poy d'Aparisi, etc.).
- S'hauran d'identificar gràficament els elements que delimiten la **conca visual** de l'àmbit d'estudi cap a l'oest (Avinguda Antonio Ferrandis, Carrera de la Font d'en Corts, etc.) així com aquells recorreguts escènics des dels quals és possible la visualització de l'edificació proposada, estudiant els fons visuals, escenes i perspectives comparatives dels estats previ i posterior de l'actuació.
- Respecte a les **mesures d'integració paisatgística**, l'article 50 del PATHV determina que els Ajuntaments hauran d'aprovar una ordenança en la qual s'establisquen mesures d'integració paisatgística de les edificacions en l'Horta de València. Mentre s'aprove aquesta ordenança, s'haurà d'atendre els criteris d'integració que es realitzen en aquest article.
- Es considera adequat estudiar la possibilitat de **mantindre l'habitatge existent** en l'actualitat, si bé s'haurà d'analitzar la seua funcionalitat en relació amb la nova edificació i la seua integració en el conjunt de l'actuació proposada.”

**QUART. – Característiques de l'enclavament.** L'art. 30.1 de la LHV distingeix dos tipus d'enclavaments, i la Guia per a la declaració i execució d'ERH els denomina Enclavaments Tipus A i Tipus B. D'una banda, la LHV contempla les superfícies de terreny degradades sobre les quals hi ha edificacions en situació de ruïna o en mal estat de conservació (enclaves Tipus A), i per un altre, els sòls segellats sense edificacions o escassa presència d'aquestes (enclaves Tipus B).

*En aquest cas, es tracta d'un enclavament de Tipus A: “superfícies de terreny degradades sobre les quals hi ha edificacions en situació de ruïna o mal estat de conservació.”*

L'art. 30.5 de la LHV requereix de la constatació de la degradació prèvia dels terrenys amb anterioritat a l'entrada en vigor del PATHV.

*Observada la inclusió de la present proposta entre els enclavaments dels plans d'ordenació del PATHV, es considera acreditat l'estat de degradació de l'àmbit assenyalat i la possibilitat de tramitar la seua declaració com ERH en el termini establert per la Llei. Es COMPLEIX per tant l'assenyalat en l'art. 56.5 de la normativa del PATHV en relació amb l'art. 30.5 de la LHV. Respecte a l'estat de conservació de les edificacions resulta evident, amb la documentació aportada en projecte, el mal estat de conservació de les naus industrials.*

L'art. 30.3 de la LHV assenyala que únicament poden delimitar-se com a enclavaments de recuperació d'horta els espais amb costos d'eliminació de les edificacions existents o del sòl segellat i de reposició de sòl i sistemes de reg que facen inviable econòmicament la recuperació del cultiu, per no poder amortitzar-se pel simple exercici de l'activitat agrària.

*Segons s'analitza en l'informe aportat pel Consell de l'Horta, el projecte presentat inclou una memòria econòmica que la documentació complementària aportada completa justificant els preus unitaris utilitzats per a la valoració dels costos d'eliminació de les edificacions existents i amb les següents xifres:*

- Costos d'eliminació de les edificacions existents i del sòl segellat o degradat: 236.490 €.
- Costos de reposició del sòl fèrtil i dels sistemes de reg: 39.000 €.
- Rendibilitat d'una activitat agrícola de cultiu anual de creïlla i ceba amb un marge en l'explotació del 10%: 23.985 €/any.

*La conclusió d'aquesta memòria és que l'amortització dels costos de recuperació de l'enclavament es produiria en 115 anys, la qual cosa justificaria la inviabilitat econòmica de recuperar el cultiu en l'enclavament, tal com es troba en la situació actual, amb la mera activitat agrària, complint per tant amb el requisit de l'art. 30.3 de la LHV. La comprovació d'aquestes dades i càlculs correspon a un tècnic competent en la matèria.*

**CINQUÉ. – Situació bàsica i classificació del sòl.** Els enclavaments de recuperació s'integren per terrenys en situació bàsica rural, i que hagen de ser objecte de recuperació dels seus valors i les seues funcions ambientals, territorials, paisatgístiques, econòmiques i culturals pròpies de l'horta, sempre que la reconstrucció o la introducció d'edificacions resulte compatible, d'acord amb l'art. 29.5, i 31.1 de la LHV. De la mateixa manera, l'art. 54.2 del PATHV indica que aquests enclavaments mantindran la seua classificació i zonificació com a sòl no urbanitzable protegit.

*El present enclavament de recuperació es proposa sobre sòls qualificats com a Horta de Protecció Especial Grau 1, classificats com a sòl no urbanitzable protegit, zona rural protegida agrícola (ZRP-AG) per l'art. 17 del PATHV, que no es modifica amb la proposta d'enclavament.*

**SISÉ. – Usos i ocupació del sòl.** Quant als usos i destí del sòl de l'enclavament de recuperació, el art.31 de la LHV, assenyala que la parcel·la o parcel·les que constitueixen l'enclavament es mantindran o restauraran com a sòl destinat efectivament a l'explotació agrària, almenys en les seues dues terceres parts. De conformitat amb l'art. 56.1 del PATHV, en tot cas, els enclavaments hauran de tindre una superfície mínima a recuperar com a Horta productiva d'una fanecada.

**Ocupació del sòl amb destinació agrària de la proposta, segons Addenda I (juny de 2022)**

*Superfície total enclavament segons proposta d'ERH 10.440 m<sup>2</sup>s*

*Superfície mínima explotació agrària ERH (2/3) 6.960 m<sup>2</sup>s > 1 fanecada.*

*Superfície espai lliure de la proposta (horta a recuperar) 6.977 m<sup>2</sup>s*

*A priori, la proposta compleix les condicions establides en la LHV. No obstant això, ha de tindre's en compte l'indicat en l'Informe emés el 26/09/2022 pel Consorci del Consell de l'Horta de València, esmentat en l'apartat tercer de "Fonaments de Dret", que estableix, entre altres condicionants, el següent:*

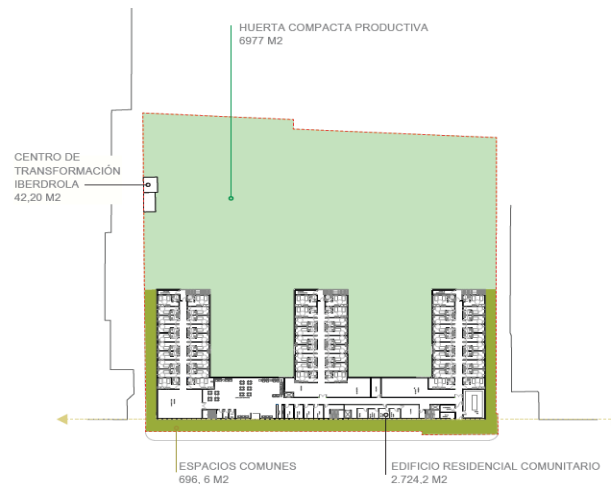
*"... ha de considerar-se que cap mena de superfície segellada al servei de l'activitat no agrària podrà entendre's inclosa en la superfície de sòl que ha de destinar-se al cultiu.*

*Així, en el projecte que finalment es presente per a obtenció de les llicències municipals corresponents no s'inclourà en la superfície de l'explotació agrària cap espai destinat a accessos, voreres, vials, aparcament o zones de tràfec i maniobra de cap mena. Tampoc computarà com a superfície d'explotació agrària la dedicada a horts d'oci o d'esbarjo per als particulars, jardins, zones de descans o de pas, tanques, parterres, fites amb plantació ornamental o qualsevol altre tipus d'espai lliure al servei de l'activitat no agrària o la funció de la qual siga la de la seua integració paisatgística."*

*Per tant, dels 6.977 m<sup>2</sup>s d'espai lliure que es plantegen en la proposta presentada al juny de 2022, haurà de garantir-se que **6.960 m<sup>2</sup>s (2/3 ERH)** es destinen a superfície mínima d'explotació agrària, respectant el compliment estricte dels condicionants recollits en l'Informe de 26/09/2022 del Consorci del Consell de l'Horta.*



D'altra banda, segons l'informe emés per l'arquitecte urbanista Sr. Emilio Ordeig Fos, per a la comunitat de regants de la Séquia de Rovella, la proposta de l'avantprojecte representa gràficament l'arribada de l'aigua de reg des de la séquia del Valladar als ramals projectats, per la qual cosa es tindrà en compte que qualsevol llit o ramal que siga propietat de la Comunitat de Regants, haurà de respectar la distància de 1,02 metres des de l'eix del llit per a pas de regants, perquè aqueixa superfície seria propietat de la Comunitat de Regants de Rovella. En cap cas, aqueixa superfície podrà formar part de la superfície de la parcel·la objecte de recuperació de l'Horta.



Respecte a la protecció contra incendis de l'immoble, el punt 2.4. de l'avantprojecte presentat al desembre de 2020 especifica que cadascun dels tres nuclis que componen les unitats de convivència projectades conté un accés independent als espais exteriors al final del corredor distribuïdor (cap a l'est), on es projecta una escala d'evacuació per a cada nucli a l'efecte de compliment del Document Bàsic de Seguretat d'Incendis del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE). El punt 3.2. d'aquest avantprojecte especifica que la longitud dels recorreguts d'evacuació fins a alguna eixida de planta no haurà d'excedir els 35 metres lineals en zones en les quals es preveja la presència d'ocupants que dormen. No obstant això, s'ha de tindre en compte que en els edificis, establiments o zones d'aquests els ocupants dels quals precisen, en la seua majoria, ajuda per a evacuar l'edifici (residències geriàtriques o de persones discapacitades, centres d'educació especial, etc.) se'ls ha d'aplicar les condicions específiques que estableix el DB-SI per a l'ús hospitalari.

*Haurà de justificar-se, per tant, que tant els recorreguts d'evacuació previstos en projecte, com els espais exteriors segurs que puguen preveure's a l'efecte de compliment del Document Bàsic de Seguretat de cas d'Incendi (DB SI) i la reglamentació d'incendis aplicable, no s'inclouen en els 6.960 m2s (2/3 ERH) que es destinen a superfície mínima d'explotació agrària, perquè cap mena de superfície segellada al servei de l'activitat no agrària podrà entendre's inclosa en la superfície de sòl que ha de destinar-se al cultiu.*

En referència a l'ús implantat, l'art. 31 de la LHV també assenyala que per als enclavaments ocupats per edificacions ruïnoses o en mal estat de conservació, se li pot assignar a un terç de la superfície de la parcel·la que constitueix l'enclavament un **ús residencial o terciari**, sempre que aquest últim estiga permès pel Pla d'Acció Territorial. De la mateixa manera, els arts. 37.3 i 41.2 del PATHV estableixen l'ús residencial com a compatible en els enclavaments, i fins i tot permet el canvi a aquest ús residencial d'edificacions que no tingueren la tipologia d'habitatge prèviament. En aquest terç de la superfície de les parcel·les que constitueixen l'enclavament, que no siga ocupada per edificacions proposades en aquest, podrà destinar-se a ús agrari o a usos complementaris de l'edificació, sempre que no comporte la realització d'obres sobre rasant i respecte el paisatge tradicional d'horta, segons l'art. 31.2 de la LHV.

Segons l'Ordre de 4 de febrer de 2005, de la Conselleria de Benestar Social, que regula en el punt III) del seu Annex II el programa funcional de centres residencials per a persones majors, els centres residencials per a persones majors de nova creació disposaran de terrasses, jardins o espais amplis,

d'almenys **3 m<sup>2</sup> per usuari**, que faciliten el passeig d'aquests, o bé tindran un fàcil accés a places o jardins públics. A més, les seues **vies d'accés** seran accessibles als vehicles de serveis públics, amb una amplària mínima de cinc metres i una capacitat portant mínima de 2000 kg/m<sup>2</sup>.

*La proposta presentada al juny de 2022 preveu una ocupació de 150 residents permanents i 69 treballadors. Això implica un mínim de 450 m<sup>2</sup> de superfície de terrasses, jardins o espais amplis. La documentació presentada reflecteix una superfície de 696,6 m<sup>2</sup> d'espais comuns, situats en la seua major part, en el perímetre oest de l'edificació proposada, al costat de l'Avinguda de Jesús Morante Borrás. No obstant això, resulta qüestionable considerar aqueix espai com a "terrasses, jardins o espais amplis", per la seua longitud desproporcionada enfront de l'escàs ample que presenta (a penes 3 o 4 metres). Per això, haurà de justificar-se que s'han reservat els espais que l'Ordre estableix, d'acord amb el que l'informe del Servei de l'Oficina Tècnica de Projectes i Obra de la Conselleria d'Igualtat i Polítiques Inclusives pugua establir sobre aquest tema.*

D'altra banda, s'ha de considerar que l'art. 37.4 del PATHV estableix que els accessos i aparcaments vinculats als usos i activitats permesos no seran pavimentats i la seua superfície serà com a màxim el 40% de la superfície total ocupada per la instal·lació i, en cap cas, superior a 200 m<sup>2</sup>.

*La proposta presentada preveu en el residencial un aparcament de bicis i patinets per a 50 places, considerant innecessària la internalització d'aparcaments per a vehicle privat en parcel·la.*

*Respecte a l'aparcament motoritzat, la documentació presentada fa referència a la Comissió d'Urbanisme celebrada al maig de 2022, que va donar llum verda a una modificació de les normes urbanístiques de la ciutat per a reduir la reserva d'aparcament, podent reduir-se, o fins i tot eliminar-se, en alguns casos, sempre que s'acrediten una sèrie de factors. Proposa considerar com a aparcament motoritzat les 40 places d'aparcament en línia que es disposen en la calçada de l'Avinguda Jesús Morante Borrás, per a absorbir una demanda puntual. No obstant això, vista la demanda d'aparcament que actualment existeix en la zona, es considera necessari reservar la superfície d'aparcament en el terç de superfície de l'enclavament destinada usos no agraris, per a garantir el mateix, garantint que aquest aparcament no supere la superfície de 200 m<sup>2</sup> de sòl ni el 40% de la superfície ocupada per la instal·lació, i que es compliran les condicions de l'art. 37.4 del PATHV (no pavimentat).*

*D'altra banda, la documentació que es presente davant l'Ajuntament per a l'obtenció de llicència d'edificació haurà de justificar que les vies d'accés siguen accessibles als vehicles de serveis públics, amb una amplària mínima de cinc metres i una capacitat portant mínima de 2000 kg/m<sup>2</sup>.*

Ocupació del sòl amb destinació no agrària de la proposta (juny 2022)

Superfície total enclavament segons proposta 10.440 m<sup>2</sup>s

Ús assignat al destí no agrari **Residencial Comunitari** COMPATIBLE segons arts. 37.3 i 41.2 del PATHV

Superfície màxima destí no agrari (1/3) 3.480 m<sup>2</sup>s

Superfície use no agrari de la proposta 3.463 m<sup>2</sup>s **COMPLEIX**

Superfície ocupada per l'edificació de la proposta 2.766,40 m<sup>2</sup>s **COMPLEIX**

Superfície use no agrari no ocupada per edificació de la proposta 696,60 m<sup>2</sup>s **COMPLEIX**, ha d'observar art. 31.2 LHV. Segons documentació aportada, es destina a espais comuns.

Superfícies màximes aparcaments (art.40 PATHV) 200 m<sup>2</sup>s

Quadre resum d'Usos i ocupació del sòl		
Superfície total ERH proposta	10.440 m <sup>2</sup> s	
Superfície mínima explotació agrària (2/3 ERH)	6.960 m <sup>2</sup> s	
Superfície espai lliure de la proposta (horta a recuperar)	6.977 m <sup>2</sup> s	COMPLEIX
Ús assignat al destí no agrari (*)	Residencial comunitari	COMPATIBLE
Superfície màxima destí no agrari (1/3 ERH)	3.480 m <sup>2</sup> s	

Superfície use no agrari de la proposta	3.463 m <sup>2</sup> s	COMPLEIX
Superfície ocupada per l'edificació proposada	2.766,40 m <sup>2</sup> s	COMPLEIX
Superfície use no agrari, no ocupada per edificació en la proposta (**)	696,60 m <sup>2</sup> s	COMPLEIX
Superfícies màximes aparcaments (***)	200 m <sup>2</sup> s	NO DELIMITAT

(\*) segons arts. 37.3 y 41.2 del PATHV

(\*\*) ha d'observar art. 31.2 LHV. Segons documentació aportada, es destina a espais comuns.

(\*\*\*) segons art. 40 del PATHV

**SETÉ. - Condicions de l'edificació.** L'art. 31.2 de la LHV, assenyala que es podrà rehabilitar l'edificació preexistent o edificar, com a màxim, la mateixa superfície que l'ocupada en planta per les edificacions ruïnoses i en mal estat preexistents, amb altura màxima de planta baixa més una planta, i que les edificacions dels enclavaments s'adaptaran als paràmetres constructius determinats pel PATHV.

Quant als paràmetres constructius del \*PATHV, s'analitzaran les Condicions de l'edificació:

		Total	Comprobació
Edificabilitat màxima (*)	3.507,34 m <sup>2</sup> s x 2 plantes	7.014,68 m <sup>2</sup> t	
Edificabilitat proposta (**)	(2.724,20 m <sup>2</sup> c x 2 plantes) + 42,20 m <sup>2</sup> t	5.490,60 m <sup>2</sup> t	COMPLEIX
Núm. de plantes de la proposta	Planta Baixa + 1		COMPLEIX

(\*) Ocupació d'edificació en PB, segons alçament topogràfic aportat 3.507,34 m<sup>2</sup>s, al qual s'aplica el límit màxim de 1/3 de la superfície del ERH proposat, la qual cosa resulta 3.480 m<sup>2</sup>s (10.440 m<sup>2</sup>s/3) multiplicat per 2 (PB+1)

(\*\*) segons Addenda I, de juny de 2022

L'art.48 del PATHV assenyala que les edificacions de nova planta comptaran amb sistemes de proveïment d'aigua potable, sanejament i depuració d'aigües residuals i recollida i gestió de residus. No s'admeten abocaments a fossa sèptica.

*La present proposta justifica la dotació de sistemes de proveïment d'aigua potable per la xarxa de distribució subterrània de EMIVASA, del sistema de sanejament mitjançant connexió a la xarxa d'EMIVASA, instal·lació elèctrica per IBERDROLA, i recollida i gestió de residus per part de la delegació de gestió sostenible de residus urbans de l'Ajuntament de València. Sense perjudici de la necessitat d'obtindre, amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència d'obres per part de l'Ajuntament, els informes que acrediten les condicions d'implantació, i les necessitats i condicions tècniques mínimes de la dotació d'aquests serveis, es considera justificat a l'efecte de possibilitar la declaració de l'enclavament, l'assenyalat en l'art.48 del PATHV.*

L'informe emés per l'arquitecte urbanista Sr. Emilio Ordeig Fos, per a la comunitat de regants de la Séquia de Rovella, posa l'accent a les limitacions urbanístiques que estableix el Pla Especial "Assentament rural de la Punta". El mateix permet l'ús residencial comunitari (Rcm) en edifici d'ús exclusiu, de 20 metres de profunditat, i una àrea de protecció agrícola especial-horta (PA1) en la zona posterior dels habitatges fins al límit de l'àmbit del Pla (i a partir d'ell). No obstant això, segons l'article 10.1 de les normes del PATHV: "Les determinacions del PATHV prevalen enfront de les determinacions del planejament municipal, excepte en aquells supòsits en què el planejament municipal **sigua més proteccionista en matèria ambiental.**"

*En termes generals, segons l'art.18.2 de la Llei 5/2018 de l'Horta de València, és objectiu prioritari del PATHV la seua prevalença en relació amb la resta dels usos actualment implantats en l'àrea metropolitana de València. A més, l'article 10.1 de la normativa del PATHV estableix que "Les determinacions del Pla d'Acció Territorial prevalen enfront de les determinacions del planejament municipal, excepte en aquells supòsits en què el planejament municipal sigua més proteccionista en matèria ambiental". Tenint en compte les competències de l'Ordre 1/2022, de 28 de gener, de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, per la qual es modifica l'Ordre 2/2021, de*

*16 de març, de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, de desenvolupament del Decret 177/2020, de 30 d'octubre, del Consell, d'aprovació del Reglament orgànic i funcional de la Conselleria de la Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, i com que no s'ha avaluat de manera conjunta i sota el marc del compliment dels objectius del PAT que és el Pla ambientalment més restrictiu, considerant el principi de precaució de la directriu 42.7 de la ETCV, mentre no es faça aqueixa avaluació, es consideren d'aplicació les determinacions del PATHV.*

**HUITÉ. – Condicions d'integració paisatgística de les edificacions.** L'art. 20 de la LHV i el 50 del PATHV estableixen una sèrie de condicions generals i d'integració paisatgística de les edificacions en tant els Ajuntaments no aproven ordenances específiques. Així mateix, d'acord amb la Disposició Transitòria Quarta del PATHV, els informes sobre intervencions en l'edificació tindran com a referència obligada la documentació informativa sobre Patrimoni Cultural de l'Horta de València.

Vista la proposta d'enclavament, la documentació informativa sobre patrimoni cultural del PATHV, i les fitxes del Catàleg Estructural de Béns i Espais Protegits de València de 2015, s'observa que es troba dins de l'àrea de protecció (entorn) de l'element de primer ordre EPA\_15.07 Barraca en Av. Morante i Borràs, 216 (EPA\_SNU\_10.07 del Catàleg de València), catalogada com a Bé de Rellevància Local (disposició addicional 5é Llei 4/1998, d'11 de juny, del Patrimoni Cultural Valencià). De la mateixa manera, l'actuació es troba pròxima a la séquia de l'Or, i a la séquia de Rovella (fitxes AH\_09 Séquia de l'Or i AH\_08 séquia de Rovella, també incloses en la documentació informativa sobre patrimoni cultural del PATHV). També s'afecta l'àmbit del BRL Assentament Rural Històric "La Punta" inclòs en el Catàleg de València (BRL\_10.06.04) i en el Pla Especial de Protecció de la Punta.

En aquest sentit, l'Ajuntament comunicarà a la Conselleria de Cultura les llicències i permisos urbanístics i d'activitat que afecten béns subjectes a tutela patrimonial, en els termes previstos en la legislació de patrimoni cultural, segons les competències de l'art. 3.1.2.2. de la normativa del Catàleg de València i normativa sectorial que resulte d'aplicació. A més de les consideracions de l'informe de l'organisme competent relatiu a l'estudi d'integració paisatgística que acompanya a la proposta.

El catàleg de proteccions del PATHV estableix que formen part de l'àrea de protecció de la Barraca catalogada com EPA\_15.07: *"la totalitat de la superfície de les parcel·les que limiten directament amb la que ocupa el bé i que puguen afectar al mateix amb qualsevol intervenció, tant visual com físicament. Espais públics, carrers o camins en contacte directe amb el bé i les parcel·les enumerades anteriorment i que afecten la visualització de l'element a protegir. En zones rurals es mantindrà l'ús agrari – camps d'horta o arbratge – amb reg per inundació o selectiu, conservant séquies amb el seu traçat i cajeado, parcel·lació, accessos a camps, sendes i camins amb el seu traçat, amplària i característiques. Sistemes de cultiu en hivernacle d'altura inferior a 60 cm. En cas diferent, haurà de desenvolupar-se un projecte tècnic que incloga un **estudi d'integració paisatgística**, amb les correccions necessàries en l'entorn, signat per arquitecte o paisatgista."*

S'aporta un estudi d'integració paisatgística, d'acord amb l'art.20 de la LHV i 41 del PATHV, que ha sigut informat pel Servei d'Infraestructura Verda i Paisatge de la Conselleria competent en Territori i Paisatge amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència municipal.

*L'estudi d'Integració Paisatgística determinarà les correccions necessàries a l'entorn de protecció del BRL-BRR, quedant la concessió de llicència per part de l'Ajuntament, condicionada al que s'establisca en aquest. Tot això, sense perjudici de l'informe que ha emés sobre aquest tema el Servei d'Infraestructura Verda i Paisatge i el que puga emetre el Servei d'Inspecció Territorial del Patrimoni Històric Artístic de la Conselleria de Cultura.*

En tot cas, els itineraris que s'articulen potenciaran l'ús, gaudi, i visualització de l'horta garantint-se l'adequada transició entre l'espai urbà i l'agrícola, respectant-se les traces principals del sòl agrícola, de la xarxa de camins i la xarxa de séquies principals amb el seu traçat i cajeado, parcel·lació, accessos a camps,

sendes i camins amb el seu traçat, amplària i característiques. Es garantirà, així mateix, la seua connexió amb els espais de major valor ambiental, paisatgístic i cultural de l'entorn i, en general, amb els espais que integren la infraestructura verda local i municipal. Referent a això, s'atendrà el que s'estableix en l'article 53 del PATHV relatiu a directrius d'integració ambiental i paisatgística.

A més, s'haurà de determinar l'afecció a la séquia de Rovella i el seu traçat. Es posarà l'accent en la connexió longitudinal del camí, recuperació funcional del traçat lineal continu del carrer (Av. Jesús Morante Borràs).

*Vista la proposta, dels criteris generals d'integració de l'edificació assenyalats en l'art. 20 de la LHV i 50 de la normativa del PATHV, i la documentació informativa sobre patrimoni cultural de l'Horta, a més dels criteris que s'estableixen en l'informe emés el 26/09/2022 pel Consorci del Consell de L'Horta de València, s'hauran de contemplar els següents criteris:*

- *Es fomentaran solucions constructives ecològica i energèticament autosuficients.*
- *Les cobertes seran de teula corba o plana i els ràfecs, de fusta o d'obra de rajola vista o revocada, d'acord amb l'art. 50 del PATHV.*
- *La zona amb destinació agrícola es mantindrà sense barrar, d'acord amb l'art. 38 del PATHV.*
- *S'haurà de mantindre l'arbratge de l'entorn visual de l'esmentat BRL (EPA\_15.07), i conservar séquies amb el seu traçat i cajeado, parcel·lació, accessos a camps, sendes i camins amb el seu traçat, amplària i característiques.*
- *S'haurà de justificar l'afecció a la séquia de Rovella i el seu traçat.*
- *Es posarà l'accent en la connexió longitudinal del camí, recuperació funcional del traçat lineal continu del carrer (Av. Jesús Morante Borràs).*

*Segons l'Informe d'Infraestructura Verda i Paisatge de 28/10/2022, també s'hauran de contemplar els següents criteris:*

- *La composició volumètrica de l'edificació proposada s'haurà d'identificar amb la tradicional de les arquitectures preexistents en l'entorn immediat.*
- *La disposició dels buits de façana respondrà a l'adaptació de criteris compositius tradicionals, encara que es permet major llibertat compositiva dels alçats que donen a la zona d'horta en la part posterior de l'edificació.*
- *La imatge i composició volumètrica haurà d'atendre el que determina l'article 20 de la LHV, fomentant solucions constructives ecològica i energèticament autosuficients.*
- *Es garantirà l'adequada transició entre l'espai urbà i l'agrícola, garantint la seua connexió amb els espais de major valor ambiental, paisatgístic i cultural de l'entorn i amb la Infraestructura Verda local i municipal, atés l'art. 53 del PATHV quant a directrius d'integració ambiental i paisatgística.*
- *Incorporar com a recursos paisatgístics els elements que confereixen singularitat a l'àmbit de l'actuació i, en general, tots els elements identificats en el document de caràcter informatiu del catàleg de proteccions del PATHV (Casa i Hermita del Fiscal, ubicació de l'antic Pou d'Aparisi, etc.).*
- *Identificar gràficament els elements que delimiten la conca visual de l'àmbit d'estudi, així com els recorreguts escènics des d'on siga possible la visualització de l'edificació proposada.*
- *Atendre els criteris de l'art. 50 del PATHV quant a mesures d'integració paisatgística.*
- *S'estudiarà la possibilitat de mantindre l'habitatge existent en l'actualitat, analitzant la seua funcionalitat en relació amb la nova edificació i la seua integració en el conjunt de l'actuació proposada.*

**NOVÉ.- Òrgan competent per a resoldre i delegació de competència.** D'acord amb el que es preveu en el punt seté de la Resolució de 23 de juliol de 2019, de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, sobre delegació de l'exercici de competències en determinats òrgans de la Conselleria (DOGV núm. 8600, de 26.07.2019) es delega en la persona titular de la Direcció General de Política Territorial i Paisatge l'exercici de la competència de declaració d'Enclavaments de Recuperació

de l'Horta de València.

Per tot l'anterior, vista la documentació presentada i en virtut del sol·licitat, per les raons que es desenvolupen en la part expositiva i sense menyscapse del que vinga a establir la normativa municipal vigent, **RESOLC favorablement** la declaració d'Enclavament de Recuperació de l'Horta de València (ERH), formulada per l'Exmo. Ajuntament de València a instàncies de l'empresa NOVA ESTUDI PATRIMONIAL SL., en l'àmbit del paratge de la Punta identificat en el \*PATHV amb el codi 46250-18, tal com es descriu en la proposta presentada, si bé **CONDICIONAT** al compliment estricte dels següents aspectes:

**PRIMER.** – Es complisquen les condicions de l'Informe tècnic sectorial de 6 d'abril de 2021 del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana referent a les limitacions imposades als terrenys immediats al ferrocarril i a la necessitat de sol·licitar autorització prèvia d'ADIF per a qualsevol activitat que es pretenga dur a terme en les zones de protecció ferroviària, evitant qualsevol proposta d'implantació de pantalles acústiques en l'àmbit del PATHV, que incomplisquen l'assenyalat en l'art. 60.1.c).4t de la seua normativa.

**SEGON.** – En ocasió de la tramitació de la preceptiva llicència municipal, haurà d'acreditar la disponibilitat civil dels terrenys i l'assumpció per part de la persona titular dels mateixos de les obligacions que la declaració d'enclavament imposa, d'acord amb el que es preveu en l'article 32 de la LHV i, en tot cas, abans de l'inici de les obres haurà d'inscriure's en el Registre de la Propietat la vinculació del terreny de l'ERH a l'ús i aprofitament autoritzat, així com les condicions especials previstes en el citat article 32 de la LHV, d'acord amb el que es preveu en l'article 65.1.d) del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, i acreditar el compliment d'aquesta obligació davant l'Ajuntament de València i la Conselleria competent en matèria de paisatge.

**TERCER.** – En referència als usos i ocupació del sòl:

- Es realitze un compliment estricte dels condicionants que consten en l'informe emés pel Consorci del Consell de l'Horta de València el 26/09/2022, els quals es detallen en el punt cinqué de l'apartat tercer dels fonaments de dret d'aquest informe, respecte a la declaració d'Enclavament de Recuperació d'Horta de València (ERH), prestant especial atenció al que s'estableix en referència als usos i ocupació del sòl.
- Respectar la distància de 1,02 metres des de l'eix del llit dels ramals de la séquia del Valladar, per a pas de regants, sense que, en cap cas, forme part de la superfície de la parcel·la objecte de recuperació de l'horta.
- Justificar que els recorreguts d'evacuació i possibles espais exteriors segurs que es disposen en el projecte per al compliment de la normativa de protecció d'incendis es troben dins de la superfície d'un terç de l'enclavament de recuperació de l'horta amb destinació no agrària.
- Justificar que la reserva mínima de 3 m<sup>2</sup> per usuari per a terrasses, jardins o espais amplis que s'estableix en la normativa sectorial de serveis socials se situa dins de la superfície d'un terç de l'enclavament de recuperació de l'horta amb destinació no agrària i és conforme amb els requisits que es puguin establir des de la Conselleria de Benestar Social per a aquesta mena de centres de serveis socials.
- Delimitar amb claredat la ubicació dels espais destinats a aparcament, tant motoritzat com no motoritzat, dins de la superfície d'un terç de l'enclavament de recuperació de l'horta amb destinació no agrària, segons els requisits establits en l'article 37.4 del PATHV (superfície no superior a 200 m<sup>2</sup> ni al 40% de la superfície, i no pavimentada).
- Justificar que les vies d'accés són accessibles als vehicles de serveis públics, amb una amplària mínima de cinc metres i una capacitat portant mínima de 2.000 kg/m<sup>2</sup>.

**CUART.-** En referència a la nova edificació i les seues condicions d'integració paisatgística, s'ha de garantir que es respecten els criteris generals d'integració de l'edificació contemplats en els articles 20 de la LHV i el 50 del PATHV, i més concretament els següents:

- *Les cobertes seran de teula corba o plana i els ràfecs, de fusta o d'obra de rajola vista o revocada, d'acord amb l'art. 50 del PATHV.*
- *La zona amb destinació agrícola es mantindrà sense barrar, d'acord amb l'art. 38 del PATHV.*
- *S'haurà de conservar séquies amb el seu traçat i cajeado, parcel·lació, accessos a camps, sendes i camins amb el seu traçat, amplària i característiques. L'estudi d'integració paisatgística determinarà les correccions necessàries a l'entorn de protecció del BRL-BRR.*
- *S'haurà de justificar l'afecció a la séquia de Rovella i el seu traçat.*
- *Es posarà l'accent en la connexió longitudinal del camí, recuperació funcional del traçat lineal continu del carrer (Av. Jesús Morante Borràs).*
- La imatge i composició volumètrica haurà d'atendre el que determina l'article 20 de la LHV, fomentant solucions constructives ecològica i energèticament autosuficients.
- Es garantirà l'adequada transició entre l'espai urbà i l'agrícola, garantint la seua connexió amb els espais de major valor ambiental, paisatgístic i cultural de l'entorn i amb la Infraestructura Verda local i municipal, atés l'art. 53 del PATHV quant a directrius d'integració ambiental i paisatgística.
- Incorporar com a recursos paisatgístics els elements que confereixen singularitat a l'àmbit de l'actuació i, en general, tots els elements identificats en el document de caràcter informatiu del catàleg de proteccions del PATHV (Casa i Hermita del Fiscal, ubicació de l'antic Pou d'Aparisi, etc.).
- Identificar gràficament els elements que delimiten la conca visual de l'àmbit d'estudi, així com els recorreguts escènics des d'on siga possible la visualització de l'edificació proposada.
- Atendre els criteris de l'art. 50 del PATHV quant a mesures d'integració paisatgística.
- S'estudiarà la possibilitat de mantindre l'habitatge existent en l'actualitat, analitzant la seua funcionalitat en relació amb la nova edificació i la seua integració en el conjunt de l'actuació proposada.

Contra la present resolució, que posa fi a la via administrativa, es podrà interposar, potestativament, recurs de reposició davant la persona titular de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, en un termini d'un mes a partir de la seua notificació, de conformitat amb el que preveuen els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, o bé recurs contenciós administratiu davant la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, en el termini de dos mesos comptats a partir de l'endemà al de la seua notificació, de conformitat amb el que es disposa en els articles 10 i 46 i següents de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, Reguladora de la Jurisdicció contenciosa administrativa. Tot això sense perjudici que pugua exercitar qualsevol altra via que estime oportuna.

València, a la data de la signatura.

Per delegació (Ressol. de 23.06.2019 de la CPTOPM, DOGV núm. 8600, de 26.07.2019)