

Expediente:	01_ERH LA PUNTA (VALÈNCIA)
Municipio:	VALÈNCIA
Asunto:	ENCLAVE DE RECUPERACIÓN DE LA HUERTA (ERH 46250-18)
Promotor:	NUEVA ESTUDI PATRIMONIAL, S.L.
Emplazamiento:	AVDA. JESÚS MORANTE BORRÁS Nº 247, LA PUNTA
Documento:	INFORME DE VIABILIDAD DE DECLARACIÓN ERH

Vista la solicitud formulada el 24 de diciembre de 2020 ante el Ayuntamiento de València por la entidad Nueva Estudi Patrimonial, SL, relativa a la Declaración de Enclave de Recuperación de Huerta (en adelante, ERH) para la actuación que aparece en el PAT de la Huerta como posible enclave con la referencia identificativa ENCLAVE 46250-18, de la que resultan relevantes los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – Con fecha 10 de febrero de 2021, tuvo entrada en este Servicio de Planificación Territorial, de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, notificación del Acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de València el 28 de enero de 2021, en el que se solicita a esta Consellería la Declaración de ERH para la parcela sita en la Avenida Jesús Morante Borrás nº 247, de La Punta (València), instada por la entidad Nueva Estudi Patrimonial, SL, en virtud de lo establecido en el artículo 30 de la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Huerta Valenciana (en adelante, LHV) y 56 del Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta Valenciana (en adelante, PATHV), remitiendo la documentación y actuaciones realizadas. La documentación remitida consta de:

- Memoria justificativa y económica de la situación
- Estudio de Integración Paisajística
- Anteproyecto de la edificación a realizar en la parcela.

SEGUNDO. – **Objeto de la actuación.** Según se deduce del anteproyecto presentado y documentación complementaria aportada, el objeto de la actuación es edificar un uso residencial comunitario consistente en una residencia de ancianos para personas dependientes, en una parcela de huerta ocupada en la actualidad por algunas edificaciones de tipo industrial en desuso que se encuentran en estado de degradación y una vivienda unifamiliar.

TERCERO. - **Delimitación del ámbito.** Las parcelas afectadas se localizan en el núcleo rural ubicado en el número 247 de la calle Jesús Morante y Borrás, barrio de La Punta, en el término municipal de València. El ámbito propuesto para la actuación incluye las parcelas catastrales 14, 15 y 16 del polígono 102 de rústica de València, en la partida del Perú.

Referencia catastral	Polígono	Parcela	Superficie	Sup. Construida PB	Sup. Construida Total
46900A102000140000MF	102	14	387 m ² s	-	-
46900A102000150000MM	102	15	3.510 m ² s	-	-
46900A102000150001QQ				631 m ² c	1.026,00 m ² c
46900A102000160000MO	102	16	6.456 m ² s	-	-
46900A102000160001QP				2.190 m ² c	2.872,00 m ² c
46900A102000160002WA				-	-
Datos catastrales			10.353 m²s	2.821,00 m²c	3.898,00 m²c
Datos de levantamiento topográfico			10.440 m²s	3.507,34 m²c	4.508,83 m²c

Según datos de la Base de Datos del Centro de Gestión Catastral, la superficie total de las parcelas afectadas es de 10.353 m²s y en las mismas existirían una serie de edificaciones de tipo industrial, de uso almacén, datadas en 1968 y cuya superficie construida total ascendería a de 3.898 m²c, siendo la superficie construida en planta baja de 2.821 m² construidos.

Según levantamiento topográfico realizado en marzo de 2020, aportado por el interesado y suscrito por el doctor Ingeniero en Geodesia y Cartografía e Ingeniero Técnico en Topografía D. Alberto Antón Merino, colegiado número 3.773 del Colegio Oficial de Ingenieros en Geomática y Topografía, el ámbito de actuación dispone, de reciente medición, de **10.440 m²s** y **4.508,83 m²** de superficie construida. La documentación aportada específica como superficie de terreno ocupada en suelo o vuelo por cualquier construcción, la superficie de **3.507,34 m²** de suelo, que resulta ligeramente superior a la que consta en catastro. Se toma, por tanto, las superficies justificadas en el levantamiento topográfico.

Respecto a la disponibilidad de los terrenos, según la Guía para la declaración y ejecución de los enclaves de recuperación de la Huerta, en caso de no coincidir el promotor del enclave con los titulares de la/s parcela/s afectada/s, el promotor deberá acreditar la disponibilidad civil de los terrenos y aportar declaración de la persona titular sobre la asunción de las obligaciones que la declaración de enclave impone, de acuerdo con el artículo 32 de la LHV.

En este caso, no se ha presentado documentación sobre la disponibilidad civil de los terrenos, por lo que deberá aportarse la misma con ocasión de la tramitación de la preceptiva licencia municipal. Asimismo, es necesario inscribir en el Registro de la Propiedad la vinculación del terreno del ERH al uso y aprovechamiento autorizado, así como las condiciones especiales previstas en el artículo 32 de la LHV, de acuerdo con lo previsto en el artículo 65.1.d) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El art.29.5 LHV indica que el PATHV podrá delimitar sectores y enclaves de recuperación de la huerta. De acuerdo con el art.30.2 de la misma ley, la delimitación de cada enclave de recuperación de la huerta se ajustará a la parcela o parcelas en las que, efectivamente, se encuentre la edificación en situación de ruina o en mal estado de conservación, y su ámbito de afección o los suelos sellados descritos en el apartado anterior.

En el presente caso, la propuesta de enclave se encuentra entre los previstos en el PATHV, con el código 46250-18 València, que comprende las parcelas catastrales siguientes:

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

Las parcelas catastrales propuestas en el ámbito quedan incluidas en las señaladas en dicho PATHV, por lo que se CUMPLE con los criterios indicados en los arts.29.5 y 30.2 de la LHV, considerando por tanto la delimitación como correcta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - Las presentes actuaciones deben regirse por lo establecido en la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Huerta Valenciana (en adelante, LHV), el Decreto 219/2018, de 30 de noviembre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de València (en adelante, PATHV) y la Guía para la Declaración y Ejecución de los Enclaves de Recuperación de la Huerta, de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, además de la legislación sectorial y urbanística publicada en la web de la Consellería que resulte de aplicación.

El objeto de la LHV y del PATH es la protección, recuperación y dinamización de la huerta de València, de su actividad agropecuaria y de los elementos que hacen de este conjunto un paisaje productivo y cultural singular y difícilmente repetible. Para ello, tanto la LHV como el PATH establecen un marco regulador cuyos objetivos son: mantener la actividad productiva, promover la rentabilidad y viabilidad económicas de la actividad agraria, recuperar espacios de huerta, mejorar las condiciones de vida de las personas que se dedican a la agricultura y preservar la huerta de València frente a las presiones de naturaleza urbanística que amenacen su sostenibilidad.

De acuerdo con ello, según dispone el artículo 30.5 de la LHV, la solicitud de declaración se realiza por acuerdo plenario del Ayuntamiento con el informe previo favorable del Consejo de la Huerta. En todo caso, se ha de probar que el terreno se encontraba ya degradado con anterioridad a la entrada en vigor del Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta.

Conforme se dispone en el artículo 56.3 del PATHV, el departamento competente en materia de ordenación del territorio y paisaje analizará la solicitud remitida por el Ayuntamiento de declaración de ERH y elaborará un informe sobre la viabilidad de la propuesta de enclave de recuperación atendiendo a los informes sectoriales necesarios, informe del Consejo de la Huerta de València y del trámite de audiencia a las personas interesadas. En relación con el informe del Consell de l'Horta, de conformidad con los artículos 39 y 41.1.I) de la LHV es preceptivo y tiene carácter vinculante. La declaración de enclave de recuperación de la Huerta de València se efectuará por Resolución de la persona titular de la Consellería con competencias en ordenación del territorio y paisaje.

Los Ayuntamientos tramitarán y aprobarán los instrumentos urbanísticos necesarios para la ejecución del enclave de recuperación.

En el presente caso, la documentación aportada por el Ayuntamiento incluye el Acuerdo plenario solicitando la declaración de enclave de recuperación de la huerta. El Consorcio del Consell de l'Horta de València también ha remitido un primer informe referente a la solicitud de declaración de ERH, y un segundo informe que responde a las alegaciones presentadas por la parte promotora de la actuación.

SEGUNDO.- Tramitación del Procedimiento administrativo. El procedimiento para proceder a declarar enclave de recuperación de la huerta viene regulado en el art. 56.3 del PATHV y concretado en el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de 8 de junio de 2020, de acuerdo con el cual, la Subdirección General de Ordenación del Territorio procede a analizar la documentación, con el objeto de verificar:

- Lo establecido en el art. 30.3 y 30.4 de la LHV.
- Lo establecido en el art. 31.2 de la LHV.
- Analizar la compatibilidad con el PATRICOVA y la incidencia en el Paisaje,

También se solicitan los informes sectoriales necesarios, que tomando en consideración la propuesta del enclave, se desprende que la misma presenta las afecciones siguientes:

- Zona de afección del ferrocarril línea València-Barcelona: zona de protección de 70 m a cada lado en suelo no urbanizable.
- Se encuentra dentro del área de protección (entorno) del elemento de primer orden EPA_15.07 Barraca en Avda. Morante y Borrás, 216, catalogada como Bien de Relevancia Local, así como en el AH_08 acequia de Rovella.

Se han solicitado informes a ADIF y Consellería de Cultura. Así mismo, por su incidencia en el paisaje, se ha emitido informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje sobre el Estudio de Integración Paisajística.

Considerando el alcance de la regulación del procedimiento contenida en la LHV y en el PATHV, serán de aplicación las determinaciones sobre procedimiento administrativo establecidas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC).

TERCERO.- Durante la tramitación realizada por el órgano autonómico del expediente administrativo, y sin perjuicio de que puedan recibirse otros informes sectoriales solicitados, se han recibido los siguientes documentos:

1. Informe técnico sectorial de 6 de abril de 2021 del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, relativo a la Solicitud de Declaración de ERH, en el que se concluye lo siguiente:

- *“Aunque desde el punto de vista de la planificación ferroviaria no existe inconveniente para continuar con la tramitación del expediente del asunto, convendría corregir la documentación presentada de manera que se hiciese mención a la legislación sectorial vigente y se incluyesen las disposiciones recogidas en ésta en relación a las limitaciones impuestas a los terrenos inmediatos al ferrocarril (8 metros de zona de dominio público y 70 metros de zona de protección, medidos ambos desde la arista exterior de la explanación, y 50 metros de línea límite de edificación, medidos desde la arista exterior más próxima de la plataforma).*
- *Para cualquier actividad que se pretenda llevar a cabo en las zonas de protección ferroviaria, y en particular aquellas que impliquen obras, ésta deberá ser previamente autorizada por ADIF, como titular y administrador de la infraestructura ferroviaria, a quien se debe remitir el expediente, para que sea informado y emita informe si lo estima oportuno.”*

En referencia a las zonas de protección mencionadas en dicho informe, cabe señalar que según el artículo 20 de la LHV, no se admite la implantación de pantallas acústicas en la Huerta de València.

2. Tras el trámite de audiencia a las personas colindantes interesadas, se recibe informe de 3 de mayo de 2021 emitido por el arquitecto D. Emilio Ordeig Fos, a instancias de la Comunidad de Regantes de la Acequia de Rovella, en el que se destacan los siguientes extremos:

- *“La figura urbanística de recuperación de huerta no es la apropiada para aplicar en este núcleo rural residencial agrícola ya planificado, concebido para casos aislados que no afecten a un entorno inmediato de población rural protegida; sería necesario someter a evaluación ambiental estratégica ordinaria el documento de Declaración de enclave de recuperación de la Huerta.*
- *La nueva tipología de población residente prevista no favorece que el asentamiento rural mejore, sino que introduce un elemento ajeno a sus actividades, que probablemente cause más perjuicios que beneficios.*
- *La actuación prevista efectúa en la población del ámbito de la Punta una singular discriminación económica, que nunca alcanzará el aprovechamiento urbanístico de Nuevo Estudio Patrimonial S.L., pese a haber sido la que se ha mantenido y seguirá manteniendo la huerta, sin que le repercuta el aprovechamiento lucrativo de la mercantil que desarrolla el Enclave de Recuperación de la Huerta.”*

En dicho informe, se solicita someter la propuesta de declaración de enclave de recuperación de huerta a evaluación ambiental estratégica ordinaria. En este sentido, el documento que regula el procedimiento de declaración de los enclaves de recuperación de la huerta es el Decreto 219/2018, de 30 de noviembre, por el que se aprobó el PATHV. Dicho decreto ya fue sometido en su día a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

3. El 20/04/2022, el órgano técnico del Consorci Consell de l’Horta de València (CCHV) se pronunció sobre la solicitud de declaración de ERH, proponiendo la emisión de informe favorable condicionado a la subsanación de determinados aspectos.

4. El 22/07/2022, la entidad Nueva Estudi Patrimonial S.L. aporta ante la Subdirección General de Ordenación del Territorio de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, el informe

de alegaciones que aclara determinados aspectos del proyecto presentado y disminuye ligeramente la superficie construida proyectada en el documento inicial. Dicho informe responde a los informes sectoriales emitidos hasta la fecha y al informe emitido por el Consell de l'Horta para la subsanación de los reparos habidos. El mismo incluye como anexos:

- Anejo I. Estudio topográfico de la parcela, con memoria descriptiva, anexo de coordenadas de levantamiento, certificado de colegiación y plano.
- Anejo II. Dictamen Técnico acerca de la afección a la productividad de cultivos de huerta, debida a la pérdida de soleamiento producido por la sombra arrojada de las edificaciones previstas en el proyecto residencial comunitario objeto de la declaración de enclave de recuperación.

5. Ante la nueva documentación aportada, se solicita al CCHV nuevo informe al respecto, por lo que el 26/09/2022, el Consorci del Consell de l'Horta de València emitió informe en sentido Favorable a la declaración de Enclave de Recuperación de Huerta de València (ERH), formulada por el Ayuntamiento de València a instancias de la empresa NUEVA ESTUDI PATRIMONIAL SL, en el ámbito del paraje de La Punta, condicionado al cumplimiento estricto de los siguientes aspectos:

*“PRIMERO. Al menos **dos tercios** de la superficie total del enclave será destinada al **cultivo**. En esta superficie no se contará ninguna superficie de suelo sellado, entendiendo por ésta la que se encuentre cubierta de manera permanente con material artificial impermeable. De este modo, **no computará** como superficie de explotación agraria el espacio destinado a accesos, aceras, viales, aparcamiento o zonas de trasiego y maniobra de ningún tipo.*

Tampoco computará como superficie destinada a explotación agraria la dedicada a huertos de ocio, jardines, zonas de descanso, zonas de paso, vallas, parterres o linderos con plantación ornamental o cualquier otro tipo de espacio libre al servicio de la actividad no agraria o cuya función sea la de la integración paisajística de las instalaciones y espacios destinados a dicha actividad.

*SEGUNDO. En cuanto a las **construcciones previstas**, se estará a los **criterios** establecidos en el artículo 50 del PATHV, así como en las ordenanzas municipales reguladoras correspondientes, atendidas las características particulares de cada unidad de paisaje. En todo caso:*

- *En el **cómputo del número de plantas** se incluirán las entreplantas y los espacios bajo cubierta. Se trata de plantas pisables, susceptibles de uso y, por lo tanto, computables.*
- *En el **cálculo de la ocupación** computarán todos los espacios cubiertos de manera permanente, entendiéndose por tales los que permanezcan cubiertos al menos seis meses al año. Sólo se entenderán como instalaciones desmontables las que de manera efectiva se encuentren desmontadas al menos la mitad del año.*
- *Con el fin de unificar los criterios de cálculo en toda la huerta, para computar la **superficie construida** se utilizarán los criterios establecidos por el Catastro inmobiliario. Esto permitirá también utilizar como referencia la superficie construida declarada ante el catastro, sin perjuicio de su comprobación.*
- ***No se permitirán ventanas ni claraboyas en las cubiertas**. Se trata de elementos impropios de las edificaciones de la huerta e innecesarios si se respetan los tipos edificatorios tradicionales.*
- *La altura de la edificación, la altura entre forjados y los elementos formales y de acabado tendrán que justificarse de acuerdo con el **patrón formal de referencia** utilizado, para el que se recurrirá a edificaciones y construcciones con valor patrimonial.*

*TERCERO. En cuanto a las **condiciones generales de implantación de usos y actividades**, se estará a lo establecido en el artículo 48 del Decreto 259/2018, por el que se aprueba el PATH, y en las normas municipales correspondientes. Asimismo, las **instalaciones y acometidas de servicios** cumplirán las condiciones y requisitos establecidos en las normas del PATH y en las ordenanzas municipales correspondientes para cada tipo de instalación. No se permitirán cableados aéreos vistos.*

*CUARTO. En cuanto a la **movilidad y reserva de aparcamiento en parcela**, se estará a los criterios del servicio municipal competente en la materia y al estándar que se disponga en las normas municipales correspondientes. En todo caso, no se afectará a las actividades de cultivo ni al tráfico de vehículos agrícolas y se tendrán en cuenta las*

limitaciones establecidas en el artículo 37 del PATH al respecto.

*QUINTO. El Ayuntamiento de València requerirá al promotor para que **enmiende la documentación** presentada, corrigiéndola y completándola de acuerdo con los criterios y condicionantes expuestos en este informe, cuyo cumplimiento comprobará previo a la concesión de las licencias municipales correspondientes. En todo caso, cuando los instrumentos urbanísticos municipales sean más restrictivos se estará a lo que en éstos se indique.*

*SEXTO. Previo a la concesión municipal de licencia de apertura u ocupación de la actividad autorizada, la **explotación agraria vinculada** a la superficie agrícola del enclave será incluida inventario de explotaciones agrarias profesionales, según se regula en el artículo 46 de la LHV. En su defecto, se realizará la correspondiente inscripción en el Registro General de la Producción Agrícola (REGPEA).*

*SÉPTIMO. En cuanto a las **obligaciones que corresponden al promotor**, de acuerdo con el artículo 49 del Decreto 219/2018 se consideran las siguientes:*

- *Tratándose de suelo no urbanizable protegido, los derechos y deberes de los futuros propietarios serán los que establece la legislación general del suelo para el suelo rural, que incluye entre los deberes el dotarse de los servicios e infraestructuras necesarios para el desarrollo de la actividad sin afectar al entorno o al medio ambiente.*
- *Para garantizar la efectiva explotación agraria de los 2/3 de superficie destinados al cultivo, si el promotor desea llevar a cabo esta actividad directamente deberá darse de alta en el REGPEA y constituir una persona jurídica dedicada a la actividad agraria (sociedad agraria de transformación o cualquier otra jurídicamente válida). Si, en cambio, opta por la explotación agraria por una tercera persona, deberá establecerse un contrato entre las dos partes, bien de arrendamiento o bien de servicios, con una persona física o jurídica inscrita en el REGPEA y una duración de al menos 5 años. En todo caso, el CCHV, como entidad competente en la materia, se reserva el derecho de revisar la vigencia de dicho contrato mediante la realización de inspecciones periódicas, así como el de solicitar a las partes la documentación que acredite que la actividad agraria de esos 2/3 se mantiene.*

6. El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje emite informe, el 28 de octubre de 2022, sobre el Enclave de Recuperación de Huerta, en el que se considera que, desde el punto de vista del paisaje y la infraestructura verde, la actuación planteada es viable siempre que se atienda a las consideraciones que en el mismo se manifiestan:

- *“Se comprueba que la **composición volumétrica** de la edificación propuesta se puede identificar con la tradicional de las arquitecturas preexistentes en el entorno inmediato. El planteamiento de un volumen compacto de planta rectangular delimitando el vial desde el que se realiza el acceso principal y la disposición de los tres volúmenes, transversales al anterior y, en consecuencia, ortogonales a la avenida Jesús Morante y Borrás, dejando espacios libres intermedios para uso de huerta, reproduce la idea de alternancia entre volúmenes y huecos que se da en el sistema de casas de pueblo tradicionales seriadas en las que tras el volumen principal de cada casa se adosan, de forma aparentemente anárquica, otros vinculados con la explotación agrícola.*
- *La **disposición de los huecos de fachada** planteada responde a la adaptación de criterios compositivos tradicionales, manteniendo el número de alturas de las edificaciones tradicionales, el tipo de huecos rectangulares orientados verticalmente y la alternancia de tramos o zonas de ruptura del ritmo compositivo como reinterpretación de los elementos que puntualmente rompen la modulación del frente conjunto de las fachadas de las casas preexistentes. La mayor libertad compositiva de los alzados recayentes a la zona de huerta en la parte trasera de la edificación contribuye a recuperar la imagen de las fachadas posteriores de las edificaciones tradicionales que realmente no siguen reglas compositivas como en las fachadas recayentes a la avenida Jesús Morante y Borrás.*
- *Si bien se puede considerar que la edificación propuesta responde en su imagen y composición volumétrica a las características generales dominantes en las “casas de poble” del lugar en el que se ubica, sin que ello suponga una **adaptación mimética** a las soluciones tradicionales, se deberá atender lo establecido en el artículo 20 de la LHV, en cuanto al empleo de materiales, colores, acabados de calidad, acordes con el paisaje rural y las edificaciones tradicionales del entorno, fomentándose soluciones constructivas ecológicas y energéticamente sostenibles.*
- *En el **espacio libre de las parcelas destinadas a huerta**, se alternan zonas de arbolado de frutales y zonas de cultivo de hortalizas, lo que contribuye a recuperar la imagen rural tradicional de las huertas de Rovella y del ámbito de Francos y Extremales, proponiéndose líneas de arbolado junto a recorridos peatonales de acceso a*

las parcelas de huerta, generando zonas de sombra mediante el empleo de almeces, moreras, pinos, higueras, olivos, chopos, etc., así como el uso de especies arbustivas y trepadoras. En todo caso, los itinerarios que se articulen potenciarán el uso, disfrute y visualización de la huerta, garantizándose la adecuada transición entre el espacios urbano y el agrícola, respetándose las trazas principales del suelo agrícola, de la red de caminos y la red de acequias principales y garantizando, así mismo, su conexión con los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural del entorno y, en general, con los espacios que integran la infraestructura verde local y municipal. A este respecto se atenderá lo establecido en el artículo 53 de la normativa del PATHV relativo a directrices de integración ambiental y paisajística.

- Respecto a la **caracterización del paisaje**, se deberían incorporar como recursos paisajísticos aquellos elementos que le confieren singularidad al ámbito de la actuación y tienen valor ambiental, cultural, histórico y visual y, en general, todos aquellos elementos identificados en el documento de carácter informativo del Catálogo de Protecciones del PATHV (Casa y Ermita del Fiscal, ubicación del antiguo Poy d'Aparisi, etc.).
- Se deberán identificar gráficamente los elementos que delimitan la **cuenca visual** del ámbito de estudio hacia el oeste (Avenida Antonio Ferrandis, Carrera de la Font d'en Corts, etc.) así como aquellos recorridos escénicos desde los que es posible la visualización de la edificación propuesta, estudiando los fondos visuales, escenas y perspectivas comparativas de los estados previo y posterior de la actuación.
- Respecto a las **medidas de integración paisajística**, el artículo 50 del PATHV determina que los Ayuntamientos deberán aprobar una ordenanza en la que se establezcan medidas de integración paisajística de las edificaciones en la Huerta de Valencia. Mientras se apruebe dicha ordenanza, se deberá atender a los criterios de integración que se realicen en dicho artículo.
- Se considera adecuado estudiar la posibilidad de **mantener la vivienda existente** en la actualidad, si bien se deberá analizar su funcionalidad en relación con la nueva edificación y su integración en el conjunto de la actuación propuesta."

CUARTO. – Características del enclave. El art. 30.1 de la LHV distingue dos tipos de enclaves, y la Guía para la declaración y ejecución de ERH los denomina Enclaves Tipo A y Tipo B. Por un lado, la LHV contempla las superficies de terreno degradadas sobre las que hay edificaciones en situación de ruina o en mal estado de conservación (enclaves Tipo A), y por otro, los suelos sellados sin edificaciones o escasa presencia de estas (enclaves Tipo B).

En este caso, se trata de un enclave de Tipo A: "superficies de terreno degradadas sobre las que hay edificaciones en situación de ruina o mal estado de conservación."

El art. 30.5 de la LHV requiere de la constatación de la degradación previa de los terrenos con anterioridad a la entrada en vigor del PATHV.

Observada la inclusión de la presente propuesta entre los enclaves de los planos de ordenación del PATHV, se considera acreditado el estado de degradación del ámbito señalado y la posibilidad de tramitar su declaración como ERH en el plazo establecido por la Ley. Se CUMPLE por tanto lo señalado en el art. 56.5 de la normativa de dicho PATHV en relación con el art. 30.5 de la LHV. Respecto al estado de conservación de las edificaciones resulta evidente, con la documentación aportada en proyecto, el mal estado de conservación de las naves industriales.

El art. 30.3 de la LHV señala que únicamente pueden delimitarse como enclaves de recuperación de huerta aquellos espacios cuyos costes de eliminación de las edificaciones existentes o del suelo sellado y de reposición de suelo y sistemas de riego hagan inviable económicamente la recuperación del cultivo, por no poder amortizarse por el simple ejercicio de la actividad agraria.

Según se analiza en el informe aportado por el Consell de l'Horta, el proyecto presentado incluye una memoria económica que la documentación complementaria aportada completa justificando los precios unitarios utilizados para la valoración de los costes de eliminación de las edificaciones existentes y con las siguientes cifras:

- *Costes de eliminación de las edificaciones existentes y del suelo sellado o degradado: 236.490 €.*

- *Costes de reposición del suelo fértil y de los sistemas de riego: 39.000 €.*
- *Rentabilidad de una actividad agrícola de cultivo anual de patata y cebolla con un margen en la explotación del 10%: 23.985 €/año.*

La conclusión de esta memoria es que la amortización de los costes de recuperación del enclave se produciría en 115 años, lo que justificaría la inviabilidad económica de recuperar el cultivo en el enclave, tal y como se encuentra en la situación actual, con la mera actividad agraria, cumpliendo por lo tanto con el requisito del art. 30.3 de la LHV. La comprobación de estos datos y cálculos corresponde a un técnico competente en la materia.

QUINTO. – Situación básica y clasificación del suelo. Los enclaves de recuperación se integran por terrenos en situación básica rural, y que deban ser objeto de recuperación de sus valores y sus funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales propias de la huerta, siempre que la reconstrucción o la introducción de edificaciones resulte compatible, de acuerdo con el art. 29.5, y 31.1 de la LHV. Del mismo modo, el art. 54.2 del PATHV indica que estos enclaves mantendrán su clasificación y zonificación como suelo no urbanizable protegido.

El presente enclave de recuperación se propone sobre suelos calificados como Huerta de Protección Especial Grado 1, clasificados como suelo no urbanizable protegido, zona rural protegida agrícola (ZRP-AG) por el art. 17 del PATHV, que no se modifica con la propuesta de enclave.

SEXTO. – Usos y ocupación del suelo. En cuanto a los usos y destino del suelo del enclave de recuperación, el art.31 de la LHV, señala que la parcela o parcelas que constituyen el enclave se mantendrán o restaurarán como suelo destinado efectivamente a la explotación agraria, al menos en sus dos terceras partes. De conformidad con el art. 56.1 del PATHV, en todo caso, los enclaves deberán tener una superficie mínima a recuperar como Huerta productiva de 1 hanegada.

Ocupación del suelo con destino agrario de la propuesta, según Adenda I (junio de 2022)

Superficie total enclave según propuesta de ERH 10.440 m²s

Superficie mínima explotación agraria ERH (2/3) 6.960 m²s > 1 hanegada.

Superficie espacio libre de la propuesta (huerta a recuperar) 6.977 m²s

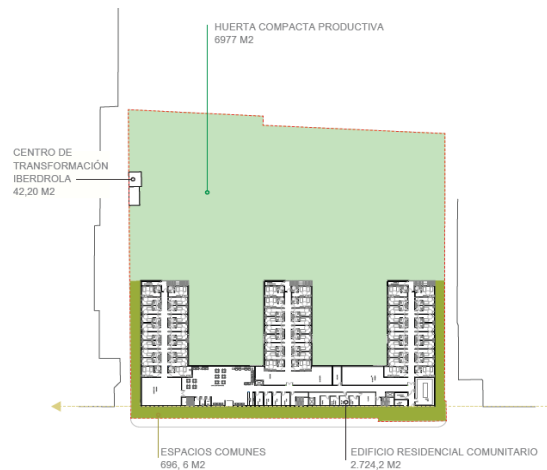
A priori, la propuesta cumple las condiciones establecidas en la LHV. No obstante, debe tenerse en cuenta lo indicado en el Informe emitido el 26/09/2022 por el Consorci del Consell de l'Horta de València, mencionado en el apartado tercero de "Fundamentos de Derecho", que establece, entre otros condicionantes, el siguiente:

"... debe considerarse que ningún tipo de superficie sellada al servicio de la actividad no agraria podrá entenderse incluida en la superficie de suelo que debe destinarse al cultivo.

Así, en el proyecto que finalmente se presente para obtención de las licencias municipales correspondientes no se incluirá en la superficie de la explotación agraria ningún espacio destinado a accesos, aceras, viales, aparcamiento o zonas de trasiego y maniobra de ningún tipo. Tampoco computará como superficie de explotación agraria la dedicada a huertos de ocio o de recreo para los particulares, jardines, zonas de descanso o de paso, setos, parterres, linderos con plantación ornamental o cualquier otro tipo de espacio libre al servicio de la actividad no agraria o cuya función sea la de su integración paisajística."

Por tanto, de los 6.977 m²s de espacio libre que se plantean en la propuesta presentada en junio de 2022, deberá garantizarse que 6.960 m²s (2/3 ERH) se destinan a superficie mínima de explotación agraria, respetando el cumplimiento estricto de los condicionantes recogidos en el Informe de 26/09/2022 del Consorci del Consell de l'Horta.

Por otro lado, según el informe emitido por el arquitecto urbanista D. Emilio Ordeig Fos, para la comunidad de regantes de la Acequia de Rovella, la propuesta del anteproyecto grafía la llegada del agua de riego desde la acequia del Valladar a los ramales proyectados, por lo que se tendrá en cuenta que cualquier cauce o ramal que sea propiedad de la Comunidad de Regantes, deberá respetar la distancia de 1,02 metros desde el eje del cauce para paso de regantes, pues esa superficie sería propiedad de la Comunidad de Regantes de Rovella. En ningún caso, esa superficie podrá formar parte de la superficie de la parcela objeto de recuperación de la Huerta.



Respecto a la protección contra incendios del inmueble, el punto 2.4. del anteproyecto presentado en diciembre de 2020 especifica que cada uno de los tres núcleos que componen las unidades de convivencia proyectadas contiene un acceso independiente a los espacios exteriores al final del pasillo distribuidor (hacia el este), donde se proyecta una escalera de evacuación para cada núcleo a efectos de cumplimiento del Documento Básico de Seguridad de Incendios del Código Técnico de la Edificación (CTE). El punto 3.2. de dicho anteproyecto especifica que la longitud de los recorridos de evacuación hasta alguna salida de planta no deberá exceder los 35 metros lineales en zonas en las que se prevea la presencia de ocupantes que duermen. No obstante, debe tenerse en cuenta que en los edificios, establecimientos o zonas de estos cuyos ocupantes precisen, en su mayoría, ayuda para evacuar el edificio (residencias geriátricas o de personas discapacitadas, centros de educación especial, etc.) se les debe aplicar las condiciones específicas que establece el DB-SI para el uso hospitalario.

Deberá justificarse, por tanto, que tanto los recorridos de evacuación previstos en proyecto, como los espacios exteriores seguros que puedan preverse a efectos de cumplimiento del Documento Básico de Seguridad de caso de Incendio (DB SI) y la reglamentación de incendios aplicable, no se incluyen en los 6.960 m²s (2/3 ERH) que se destinan a superficie mínima de explotación agraria, pues ningún tipo de superficie sellada al servicio de la actividad no agraria podrá entenderse incluida en la superficie de suelo que debe destinarse al cultivo.

En referencia al uso implantado, el art. 31 de la LHV también señala que para los enclaves ocupados por edificaciones ruinosas o en mal estado de conservación, se le puede asignar a un tercio de la superficie de la parcela que constituye el enclave un **uso residencial o terciario**, siempre que este último esté permitido por el Plan de Acción Territorial. Del mismo modo, los arts. 37.3 y 41.2 del PATHV establecen el uso residencial como compatible en los enclaves, e incluso permite el cambio a dicho uso residencial de edificaciones que no tuvieran la tipología de vivienda previamente. En este tercio de la superficie de las parcelas que constituyen el enclave, que no sea ocupada por edificaciones propuestas en el mismo, podrá destinarse a uso agrario o a usos complementarios de la edificación, siempre que no comporte la realización de obras sobre rasante y respete el paisaje tradicional de huerta, según el art. 31.2 de la LHV.

Según la Orden de 4 de febrero de 2005, de la Consellería de Bienestar Social, que regula en el punto III) de su Anexo II el programa funcional de centros residenciales para personas mayores, los centros residenciales para personas mayores de nueva creación dispondrán de terrazas, jardines o espacios amplios,

de al menos **3 m² por usuario**, que faciliten el paseo de éstos, o bien tendrán un fácil acceso a plazas o jardines públicos. Además, sus **vías de acceso** serán accesibles a los vehículos de servicios públicos, con una anchura mínima de cinco metros y una capacidad portante mínima de 2000 kg/m².

*La propuesta presentada en junio de 2022 prevé una ocupación de 150 residentes permanentes y 69 trabajadores. Ello implica un mínimo de **450 m²** de superficie de terrazas, jardines o espacios amplios. La documentación presentada refleja una superficie de 696,6 m² de espacios comunes, ubicados en su mayor parte, en el perímetro oeste de la edificación propuesta, junto a la Avenida de Jesús Morante Borrás. Sin embargo, resulta cuestionable considerar ese espacio como "terrazas, jardines o espacios amplios", por su longitud desproporcionada frente al escaso ancho que presenta (apenas 3 o 4 metros). Por ello, deberá justificarse que se han reservado los espacios que la Orden establece, de acuerdo con lo que el informe del Servicio de la Oficina Técnica de Proyectos y Obra de la Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas pueda establecer al respecto.*

Por otro lado, se ha de considerar que el art. 37.4 del PATHV establece que los accesos y aparcamientos vinculados a los usos y actividades permitidos no serán pavimentados y su superficie será como máximo el 40 % de la superficie total ocupada por la instalación y, en ningún caso, superior a 200 m².

La propuesta presentada prevé en el residencial un aparcamiento de bicis y patinetes para 50 plazas, considerando innecesaria la internalización de aparcamientos para vehículo privado en parcela.

Respecto al aparcamiento motorizado, la documentación presentada hace referencia a la Comisión de Urbanismo celebrada en mayo de 2022, que dio luz verde a una modificación de las normas urbanísticas de la ciudad para rebajar la reserva de aparcamiento, pudiendo reducirse, o incluso eliminarse, en algunos casos, siempre que se acrediten una serie de factores. Propone considerar como aparcamiento motorizado las 40 plazas de aparcamiento en línea que se disponen en la calzada de la Avenida Jesús Morante Borrás, para absorber una demanda puntual. No obstante, vista la demanda de aparcamiento que actualmente existe en la zona, se considera necesario reservar la superficie de aparcamiento en el tercio de superficie del enclave destinada usos no agrarios, para garantizar el mismo, garantizando que dicho aparcamiento no supere la superficie de 200 m² de suelo ni el 40% de la superficie ocupada por la instalación, y que se cumplirán las condiciones del art. 37.4 del PATHV (no pavimentado).

Por otro lado, la documentación que se presente ante el Ayuntamiento para la obtención de licencia de edificación deberá justificar que las vías de acceso sean accesibles a los vehículos de servicios públicos, con una anchura mínima de cinco metros y una capacidad portante mínima de 2000 kg/m².

Ocupación del suelo con destino no agrario de la propuesta (junio 2022)

Superficie total enclave según propuesta 10.440 m²s

Uso asignado al destino no agrario **Residencial Comunitario COMPATIBLE** según arts. 37.3 y 41.2 del PATHV

Superficie máxima destino no agrario (1/3) 3.480 m²s

Superficie uso no agrario de la propuesta 3.463 m²s CUMPLE

Superficie ocupada por la edificación de la propuesta 2.766,40 m²s CUMPLE

Superficie uso no agrario no ocupada por edificación de la propuesta 696,60 m²s CUMPLE, debe observar art. 31.2 LHV. Según documentación aportada, se destina a espacios comunes.

Superficies máximas aparcamientos (art.40 PATHV) 200 m²s

Cuadro resumen de Usos y ocupación del suelo		
Superficie total ERH propuesta	10.440 m ² s	
Superficie mínima explotación agraria (2/3 ERH)	6.960 m ² s	
Superficie espacio libre de la propuesta (huerta a recuperar)	6.977 m ² s	CUMPLE
Uso asignado al destino no agrario (*)	Residencial comunitario	COMPATIBLE
Superficie máxima destino no agrario (1/3 ERH)	3.480 m ² s	

Superficie uso no agrario de la propuesta	3.463 m ² s	CUMPLE
Superficie ocupada por la edificación propuesta	2.766,40 m ² s	CUMPLE
Superficie uso no agrario, no ocupada por edificación en la propuesta (**)	696,60 m ² s	CUMPLE
Superficies máximas aparcamientos (***)	200 m ² s	NO DELIMITADO

(*) según arts. 37.3 y 41.2 del PATHV

(**) debe observar art. 31.2 LHV. Según documentación aportada, se destina a espacios comunes.

(***) según art. 40 del PATHV

SÉPTIMO. - Condiciones de la edificación. El art. 31.2 de la LHV, señala que se podrá rehabilitar la edificación preexistente o edificar, como máximo, la misma superficie que la ocupada en planta por las edificaciones ruinosas y en mal estado preexistentes, con altura máxima de planta baja más una planta, y que las edificaciones de los enclaves se adaptarán a los parámetros constructivos determinados por el PATHV.

En cuanto a los parámetros constructivos del PATHV, se analizarán las Condiciones de la edificación:

		Total	Comprobación
Edificabilidad máxima (*)	3.480 m ² s x 2 plantas	6.906,00 m ² t	
Edificabilidad propuesta (**)	(2.724,20 m ² c x 2 plantas) + 42,20 m ² t	5.490,60 m ² t	CUMPLE
Nº de plantas de la propuesta	Planta Baja + 1		CUMPLE

(*) Ocupación de edificación en PB, según levantamiento topográfico aportado 3.507,34 m²s, al que se aplica el límite máximo de 1/3 de la superficie del ERH propuesto, lo que resulta 3.480 m²s (10.440 m²s/3) multiplicado por 2 (PB+1)

(**) según Adenda I, de junio de 2022

El art.48 del PATHV señala que las edificaciones de nueva planta contarán con sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales y recogida y gestión de residuos. No se admiten vertidos a fosa séptica.

La presente propuesta justifica la dotación de sistemas de abastecimiento de agua potable por la red de distribución subterránea de EMIVASA, del sistema de saneamiento mediante conexión a la red de EMIVASA, instalación eléctrica por IBERDROLA, y recogida y gestión de residuos por parte de la delegación de gestión sostenible de residuos urbanos del Ayuntamiento de València. Sin perjuicio de la necesidad de obtener, con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras por parte del Ayuntamiento, los informes que acrediten las condiciones de implantación, y las necesidades y condiciones técnicas mínimas de la dotación de dichos servicios, se considera justificado a efectos de posibilitar la declaración del enclave, lo señalado en el art.48 del PATHV.

El informe emitido por el arquitecto urbanista D. Emilio Ordeig Fos, para la comunidad de regantes de la Acequia de Rovella, hace hincapié a las limitaciones urbanísticas que establece el Plan Especial "Asentamiento rural de la Punta". El mismo permite el uso residencial comunitario (Rcm) en edificio de uso exclusivo, de 20 metros de profundidad, y un área de protección agrícola especial-huerta (PA1) en la zona posterior de las viviendas hasta el límite del ámbito del Plan (y a partir de él). No obstante, según el artículo 10.1 de las normas del PATHV: "Las determinaciones del PATHV prevalecen frente a las determinaciones del planeamiento municipal, salvo en aquellos supuestos en que el planeamiento municipal sea **más proteccionista en materia ambiental.**"

En términos generales, según el art. 18.2 de la Ley 5/2018 de l'Horta de València, es objetivo prioritario del PATHV su prevalencia en relación con el resto de los usos actualmente implantados en el área metropolitana de València. Además, el artículo 10.1 de la normativa del PATHV establece que "Las determinaciones del Plan de Acción Territorial prevalecen frente a las determinaciones del planeamiento municipal, excepto en aquellos supuestos en que el planeamiento municipal sea más proteccionista en materia ambiental ". Teniendo en cuenta las competencias de la Orden 1/2022, de 28 de enero, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, por la cual se

modifica la Orden 2/2021, de 16 de marzo, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, de desarrollo del Decreto 177/2020, de 30 de octubre, del Consejo, de aprobación del Reglamento orgánico y funcional de la Conselleria de la Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, y como que no se ha evaluado de manera conjunta y bajo el marco del cumplimiento de los objetivos del PAT que es el Plan ambientalmente más restrictivo, considerando el principio de precaución de la directriz 42.7 de la ETCV, mientras no se haga esa evaluación, se consideran de aplicación las determinaciones del PATHV.

OCTAVO. – Condiciones de integración paisajística de las edificaciones. El art. 20 de la LHV y el 50 del PATHV establecen una serie de condiciones generales y de integración paisajística de las edificaciones en tanto los Ayuntamientos no aprueben ordenanzas específicas. Asimismo, de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta del PATHV, los informes sobre intervenciones en la edificación tendrán como referencia obligada la documentación informativa sobre Patrimonio Cultural de la Huerta de València.

Vista la propuesta de enclave, la documentación informativa sobre patrimonio cultural del PATHV, y las fichas del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de València de 2015, se observa que se encuentra dentro del área de protección (entorno) del elemento de primer orden EPA_15.07 Barraca en Avda. Morante y Borrás, 216 (EPA_SNU_10.07 del Catálogo de València), catalogada como Bien de Relevancia Local (disposición adicional 5ª Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano). Del mismo modo, la actuación se encuentra próxima a la acequia del Oro, y a la acequia de Rovella (fichas AH_09 Acequia del Oro y AH_08 acequia de Rovella, también incluidas en la documentación informativa sobre patrimonio cultural del PATHV). También se afecta al ámbito del BRL Asentamiento Rural Histórico “La Punta” incluido en el Catálogo de València (BRL_10.06.04) y en el Plan Especial de Protección de la Punta.

En este sentido, el Ayuntamiento comunicará a la Conselleria de Cultura las licencias y permisos urbanísticos y de actividad que afecten a bienes sujetos a tutela patrimonial, en los términos previstos en la legislación de patrimonio cultural, según las competencias del art. 3.1.2.2. de la normativa del Catálogo de València y normativa sectorial que resulte de aplicación. Además de las consideraciones del informe del organismo competente relativo al estudio de integración paisajística que acompaña a la propuesta.

El catálogo de protecciones del PATHV establece que forman parte del área de protección de la Barraca catalogada como EPA_15.07: *“la totalidad de la superficie de las parcelas que limitan directamente con la que ocupa el bien y que puedan afectar al mismo con cualquier intervención, tanto visual como físicamente. Espacios públicos, calles o caminos en contacto directo con el bien y las parcelas enumeradas anteriormente y que afecten a la visualización del elemento a proteger. En zonas rurales se mantendrá el uso agrario – campos de huerta o arbolado – con riego por inundación o selectivo, conservando acequias con su trazado y cajeadado, parcelación, accesos a campos, sendas y caminos con su trazado, anchura y características. Sistemas de cultivo en invernadero de altura inferior a 60 cm. En caso distinto, deberá desarrollarse un proyecto técnico que incluya un **estudio de integración paisajística**, con las correcciones necesarias en el entorno, firmado por arquitecto o paisajista.”*

Se aporta un estudio de integración paisajística, de acuerdo con el art.20 de la LHV y 41 del PATHV, que ha sido informado por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Conselleria competente en Territorio y Paisaje con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal.

El estudio de Integración Paisajística determinará las correcciones necesarias en el entorno de protección del BRL-BRR, quedando la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento, condicionada a lo que se establezca en éste. Todo ello, sin perjuicio del informe que ha emitido al respecto el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje y el que pueda emitir el Servicio de Inspección Territorial del Patrimonio Histórico Artístico de la Conselleria de Cultura.

En todo caso, los itinerarios que se articulen potenciarán el uso, disfrute, y visualización de la huerta garantizándose la adecuada transición entre el espacio urbano y el agrícola, respetándose las trazas principales del suelo agrícola, de la red de caminos y la red de acequias principales con su trazado y cajeadado,

parcelación, accesos a campos, sendas y caminos con su trazado, anchura y características. Se garantizará, así mismo, su conexión con los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural del entorno y, en general, con los espacios que integran la infraestructura verde local y municipal. A este respecto, se atenderá lo establecido en el artículo 53 del PATHV relativo a directrices de integración ambiental y paisajística.

Además, se deberá determinar la afección a la acequia de Rovella y su trazado. Se hará hincapié en la conexión longitudinal del camino, recuperación funcional del trazado lineal continuo de la calle (Avda. Jesús Morante Borrás).

Vista la propuesta, de los criterios generales de integración de la edificación señalados en el art. 20 LHV y 50 de la normativa del PATHV, y la documentación informativa sobre patrimonio cultural de la Huerta, además de los criterios que se establecen en el informe emitido el 26/09/2022 por el Consorci del Consell de L'Horta de València, se deberán contemplar los siguientes criterios:

- *Se fomentarán soluciones constructivas ecológica y energéticamente autosuficientes.*
- *Las cubiertas serán de teja curva o plana y los aleros, de madera o de obra de ladrillo visto o revocado, de acuerdo con el art. 50 del PATHV.*
- *La zona con destino agrícola se mantendrá sin vallar, de acuerdo con el art. 38 del PATHV.*
- *Se deberá mantener el arbolado del entorno visual del mencionado BRL (EPA_15.07), y conservar acequias con su trazado y cajeadado, parcelación, accesos a campos, sendas y caminos con su trazado, anchura y características.*
- *Se deberá justificar la afección a la acequia de Rovella y su trazado.*
- *Se hará hincapié en la conexión longitudinal del camino, recuperación funcional del trazado lineal continuo de la calle (Avda. Jesús Morante Borrás).*

Según el Informe de Infraestructura Verde y Paisaje de 28/10/2022, también se deberán contemplar los siguientes criterios:

- *La composición volumétrica de la edificación propuesta se deberá identificar con la tradicional de las arquitecturas preexistentes en el entorno inmediato.*
- *La disposición de los huecos de fachada responderá a la adaptación de criterios compositivos tradicionales, aunque se permite mayor libertad compositiva de los alzados recayentes a la zona de huerta en la parte trasera de la edificación.*
- *La imagen y composición volumétrica deberá atender a lo que determina el artículo 20 de la LHV, fomentando soluciones constructivas ecológica y energéticamente autosuficientes.*
- *Se garantizará la adecuada transición entre el espacio urbano y el agrícola, garantizando su conexión con los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural del entorno y con la Infraestructura Verde local y municipal, atendiendo al art. 53 del PATHV en lo relativo a directrices de integración ambiental y paisajística.*
- *Incorporar como recursos paisajísticos los elementos que confieren singularidad al ámbito de la actuación y, en general, todos los elementos identificados en el documento de carácter informativo del catálogo de protecciones del PATHV (Casa y Hermita del Fiscal, ubicación del antiguo Pou d'Aparisi, etc.).*
- *Identificar gráficamente los elementos que delimitan la cuenca visual del ámbito de estudio, así como los recorridos escénicos desde donde sea posible la visualización de la edificación propuesta.*
- *Atender a los criterios del art. 50 del PATHV en lo relativo a medidas de integración paisajística.*
- *Se estudiará la posibilidad de mantener la vivienda existente en la actualidad, analizando su funcionalidad en relación con la nueva edificación y su integración en el conjunto de la actuación propuesta.*

NOVENO.- Órgano competente para resolver y delegación de competencia. De acuerdo con lo previsto en el punto séptimo de la Resolución de 23 de julio de 2019, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, sobre delegación del ejercicio de competencias en determinados órganos de la Conselleria (DOGV núm. 8600, de 26.07.2019) se delega en la persona titular de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje el ejercicio de la competencia de declaración de Enclaves de Recuperación de la Huerta de València.

Por todo lo anterior, vista la documentación presentada y en virtud de lo solicitado, por las razones que se desarrollan en la parte expositiva y sin menoscabo de lo que venga a establecer la normativa municipal vigente, **RESUELVO favorablemente** la declaración de Enclave de Recuperación de la Huerta de València (ERH), formulada por el Exmo. Ayuntamiento de València a instancias de la empresa NUEVA ESTUDI PATRIMONIAL SL., en el ámbito del paraje de La Punta identificado en el PATHV con el código 46250-18, tal y como se describe en la propuesta presentada, si bien **CONDICIONADO** al cumplimiento estricto de los siguientes aspectos:

PRIMERO. – Se cumplan las condiciones del Informe técnico sectorial de 6 de abril de 2021 del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en lo referente a las limitaciones impuestas a los terrenos inmediatos al ferrocarril y a la necesidad de solicitar autorización previa de ADIF para cualquier actividad que se pretenda llevar a cabo en las zonas de protección ferroviaria, evitando cualquier propuesta de implantación de pantallas acústicas en el ámbito del PATHV, que incumplan lo señalado en el art. 60.1.c).4º de su normativa.

SEGUNDO. – Con ocasión de la tramitación de la preceptiva licencia municipal, deberá acreditar la disponibilidad civil de los terrenos y la asunción por parte de la persona titular de los mismos de las obligaciones que la declaración de enclave impone, de acuerdo con lo previsto en el artículo 32 de la LHV. Y en todo caso, antes del inicio de las obras deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la vinculación del terreno del ERH al uso y aprovechamiento autorizado, así como las condiciones especiales previstas en el citado artículo 32 de la LHV, de acuerdo con lo previsto en el artículo 65.1.d) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y acreditar el cumplimiento de dicha obligación ante el Ayuntamiento de València y la Conselleria competente en materia de paisaje.

TERCERO. – En referencia a los usos y ocupación del suelo:

- Se realice un cumplimiento estricto de los condicionantes que constan en el informe emitido por el Consorci del Consell de l'Horta de València el 26/09/2022, los cuales se detallan en el punto quinto del apartado tercero de los fundamentos de derecho de este informe, respecto a la declaración de Enclave de Recuperación de Huerta de València (ERH), prestando especial atención a lo establecido en referencia a los usos y ocupación del suelo.
- Respetar la distancia de 1,02 metros desde el eje del cauce de los ramales de la acequia del Valladar, para paso de regantes, sin que, en ningún caso, forme parte de la superficie de la parcela objeto de recuperación de la huerta.
- Justificar que los recorridos de evacuación y posibles espacios exteriores seguros que se dispongan en el proyecto para el cumplimiento de la normativa de protección de incendios se encuentran dentro de la superficie de un tercio del enclave de recuperación de la huerta con destino no agrario.
- Justificar que la reserva mínima de 3 m² por usuario para terrazas, jardines o espacios amplios que se establece en la normativa sectorial de servicios sociales se ubica dentro de la superficie de un tercio del enclave de recuperación de la huerta con destino no agrario y es acorde con los requisitos que se puedan establecer desde la Consellería de Bienestar Social para este tipo de centros de servicios sociales.
- Delimitar con claridad la ubicación de los espacios destinados a aparcamiento, tanto motorizado como no motorizado, dentro de la superficie de un tercio del enclave de recuperación de la huerta con destino no agrario, según los requisitos establecidos en el artículo 37.4 del PATHV (superficie no superior a 200 m² ni al 40 % de la superficie, y no pavimentada).
- Justificar que las vías de acceso son accesibles a los vehículos de servicios públicos, con una anchura mínima de cinco metros y una capacidad portante mínima de 2.000 kg/m².

CUARTO.- En referencia a la nueva edificación y sus condiciones de integración paisajística, se debe garantizar que se respeten los criterios generales de integración de la edificación contemplados en los artículos 20 de la LHV y el 50 del PATHV, y más concretamente los siguientes:

- *Las cubiertas serán de teja curva o plana y los aleros, de madera o de obra de ladrillo visto o revocado, de acuerdo con el art. del 50 PATHV.*
- *La zona con destino agrícola se mantendrá sin vallar, de acuerdo con el art. 38 del PATHV.*
- *Se deberá conservar acequias con su trazado y cajeadado, parcelación, accesos a campos, sendas y caminos con su trazado, anchura y características. El estudio de integración paisajística determinará las correcciones necesarias en el entorno de protección del BRL-BRR.*
- *Se deberá justificar la afección a la acequia de Rovella y su trazado.*
- *Se hará hincapié en la conexión longitudinal del camino, recuperación funcional del trazado lineal continuo de la calle (Avda. Jesús Morante Borrás).*
- *La imagen y composición volumétrica deberá atender a lo que determina el artículo 20 de la LHV, fomentando soluciones constructivas ecológica y energéticamente autosuficientes.*
- *Se garantizará la adecuada transición entre el espacio urbano y el agrícola, garantizando su conexión con los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural del entorno y con la Infraestructura Verde local y municipal, atendiendo al art. 53 del PATHV en lo relativo a directrices de integración ambiental y paisajística.*
- *Incorporar como recursos paisajísticos los elementos que confieren singularidad al ámbito de la actuación y, en general, todos los elementos identificados en el documento de carácter informativo del catálogo de protecciones del PATHV (Casa y Hermita del Fiscal, ubicación del antiguo Pou d'Aparisi, etc.).*
- *Identificar gráficamente los elementos que delimitan la cuenca visual del ámbito de estudio, así como los recorridos escénicos desde donde sea posible la visualización de la edificación propuesta.*
- *Atender a los criterios del art. 50 del PATHV en lo relativo a medidas de integración paisajística.*
- *Se estudiará la posibilidad de mantener la vivienda existente en la actualidad, analizando su funcionalidad en relación con la nueva edificación y su integración en el conjunto de la actuación propuesta.*

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer, potestativamente, recurso de reposición ante la persona titular de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, en un plazo de un mes a partir de su notificación, de conformidad con lo que prevén los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otra vía que estime oportuna.

València, a la fecha de la firma.

Por delegación (Resol. de 23.06.2019 de la CPTOPM, DOGV núm. 8600, de 26.07.2019)