



N.º exp.: 22001_46013

Subdirecció General de Ordenació del Territori. Servicio de Planificación Territorial

RESOLUCIÓN DE ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA SOLICITUD FORMULADA POR D. JOSÉ LUIS YUSTE SÁNCHEZ, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA MERCANTIL CAVALLS VALENCIANS, S.L., RELATIVA A LA REGULARIZACIÓN DE UNA ACTIVIDAD HÍPICA EXISTENTE EN EL ÁMBITO DEL PAT DE ORDENACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE LA HUERTA VALENCIANA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBORAYA

Vista la solicitud formulada por D. José Luis Yuste Sánchez, en representación de la mercantil CAVALLS VALENCIANS, S.L., relativa a la Regularización de la actividad hípica existente en el ámbito del Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta Valenciana, en el término municipal de Alboraya (València), polígono 14, parcelas 52 y 53, de la que resultan relevantes los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Objeto. Con fecha 3 de enero de 2022, ha tenido entrada en esta Subdirección General de Ordenación del Territorio, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y movilidad, solicitud de **regularización de actividad** hípica existente presentada por D. José Luis Yuste Sánchez, junto con la documentación correspondiente, para el desarrollo de actividad de centro ecuestre, que consiste en impartir clases, cría, reproducción y doma de caballos, estabular caballos a pupilaje y fomentar la cultura ecuestre. Todo ello al amparo de la Disposición Transitoria Tercera del Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia, aprobado por el Decreto 219/2018, de 30 de noviembre, del Consell (en adelante, PATHV).

SEGUNDO.- Documentación presentada. La solicitud presentada consta de la siguiente documentación:

- Formulario de solicitud de Regularización de Actividad Hípica existente
- Proyecto técnico comprensivo, entre otros, de la siguiente documentación:
 - Memoria con: antecedentes, peticionario, limitaciones y condicionantes, actividad desarrollada, descripción del proceso productivo, estudios previos, cumplimiento del PATHV, sistemas e instalaciones, ubicación y situación urbanística, caracterización de la parcela de la explotación, justificación de la solución adoptada, solicitud REGA, afecciones, autorizaciones y conclusiones.
 - Planos
 - Anexos
- Estudio de Integración Paisajística de Proyecto de Regularización de Actividad comprensivo, entre otros, de la siguiente documentación:
 - Memoria, que incluye un Plan de Participación Pública
 - Planos
 - Anexos



El Servicio de Planificación Territorial, perteneciente a la Subdirección General de Ordenación del Territorio de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, emite requerimiento de 27 de septiembre de 2022 de subsanación de documentación presentada. En respuesta al mismo, se recibe oficio de entrada de 18 de octubre de 2022, con documento de subsanación de deficiencias del proyecto de regularización de actividad hípica.

La documentación técnica y jurídica presentada, sin perjuicio de la subsanación, en su caso, de determinadas cuestiones, se considera suficiente como para poder valorar, en un principio, la adecuación de la petición al ordenamiento jurídico, a fin de su admisión o no a trámite.

TERCERO.- Delimitación del ámbito. De conformidad con la documentación técnica aportada por la entidad promotora, la parcela afectada por la actividad propuesta se encuentra en el polígono 14, parcelas 52 y 53 del Catastro de Rústica de Alboraya, con referencias catastrales 46013A014000520000GG y 46013A014000530000GQ, clasificadas y calificadas por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Alboraya como Suelo No Urbanizable, Huerta de Protección Especial Grado Uno (H1), Zona de Suelo Rural Protegido Agrícola (ZRP-AG). Según el PAT de la Hurta Valenciana aprobado en 2018, dichas parcelas se incluyen en el área de protección denominada Huerta de Protección Especial Grado Uno (H1).

Referencia catastral	Polígono	Parcela	Superficie	Sup. Construida Total	Año construcción
46013A014000520000GG	14	52	1.786 m ² s	-	-
46013A014000530000GQ	14	53	5.194 m ² s	1.816 m ² c	1920
Datos catastrales			6.980 m²s	1.816 m²c	

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 Plan de Acción Territorial de la Huerta Valenciana (PATHV) y la consulta de Ordenación de Territorio y Paisaje número 07 sobre Regularización de Actividades Existentes, además del Decreto Legislativo 1/2021 por el que se aprueba Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Paisaje (en adelante TRLOTUP), y de la legislación sectorial y urbanística 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.

SEGUNDO.- Tramitación del procedimiento administrativo. El procedimiento para proceder a regularizar actividades agropecuarias y terciarias existentes a la entrada en vigor de la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Huerta de València situadas en el ámbito estricto del PATHV, se regula en la Disposición Transitoria Tercera del PATHV, y la consulta de Ordenación de Territorio y Paisaje número 07 sobre Regularización de Actividades existentes lo concreta de la siguiente forma:



1. *“El interesado tendrá que solicitar regulación de la actividad ante la Dirección General de Política Territorial.*
2. *La Dirección General previa verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la DT 3ª del PATHV admitirá a trámite la solicitud.*
3. *Se otorgará trámite de información pública y audiencia a los colindantes por un periodo mínimo de 20 días en el Diari Oficial de la Generalitat y en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento.*
4. *Se solicitarán los informes oportunos: Ayuntamiento, paisaje, inundabilidad, administración sectorial correspondiente y cualquier otro que se considere necesario.*
5. *Se emitirá resolución del Conseller sobre la regularización y se enviará al Consell de l'Horta a efectos de fijar la cuantía del canon de uso y aprovechamiento”.*

Cabe matizar que, en base a la Disposición Transitoria 3ª del PATHV, únicamente es competencia de esta Dirección General el estudio de **“Regularización de la Actividad”** pues, como puntualiza la consulta de Ordenación del Territorio y Paisaje número 07 sobre Regularización de Actividades existentes, *“...es necesario diferenciar entre actividad y edificación. Lo que permite el PATHV en su Disposición Transitoria Tercera es la Regularización de las actividades agropecuarias y terciarias. Regularización, en ningún caso, puede implicar la legalización de la edificación. La Legalización de la Edificación, en todo caso, deberá someterse a lo previsto en la legislación urbanística y en el planeamiento vigente”.*

Considerando el alcance de la regulación del procedimiento contenida 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).

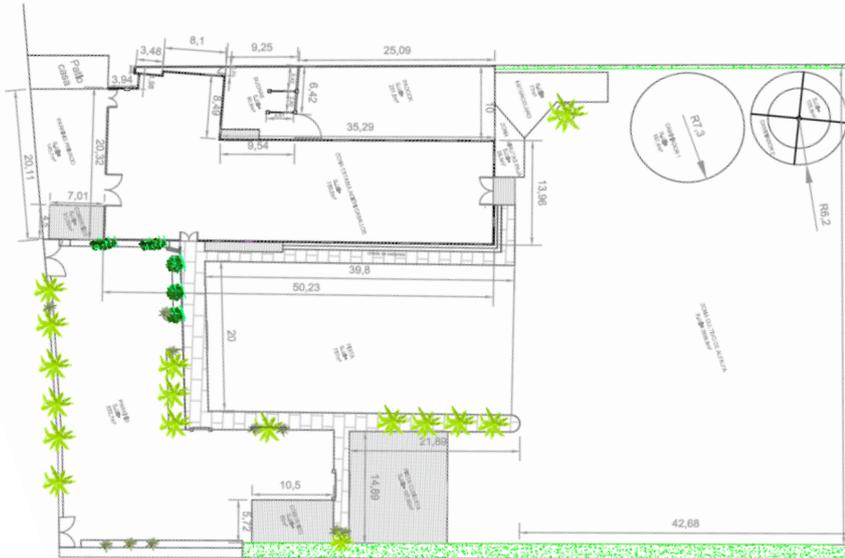
TERCERO.- Imposibilidad de restauración de la legalidad urbanística. Según la consulta de Ordenación de Territorio y Paisaje número 07 sobre Regularización de actividades existentes, publicada en la web de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, es posible la regularización de uso, siempre y cuando, este haya sido implantado con anterioridad a la entrada en vigor de la LHV y se trate de una actividad agropecuaria o terciaria cuyo uso sea compatible con las determinaciones del PATH, y se realice sobre edificaciones en situación de fuera de ordenación sobre las que no sea posible iniciar, de conformidad con la legislación urbanística, los correspondientes expedientes de restauración de la legalidad.

La actividad se implanta sobre dos parcelas cuya superficie conjunta es de 6.980 m² de suelo. Según la documentación que consta en el proyecto presentado, se destina una superficie de 2.536 m²s a cultivo de alfalfa para autoconsumo, y la superficie ocupada por construcciones, instalaciones y aparcamientos es de 2.307,44 m²s. Las instalaciones existentes son, entre otras:

- Boxes prefabricados en madera y hierro, situados en el interior de la antigua nave ganadera sobre solera de hormigón armado.
- Pádok. Zona descubierta al aire libre de 251,80 m², comunicada con la nave ganadera.
- Pista de trabajo, de 20 x 40 m.
- Depósito de estiércol de 77 m² sobre solera de hormigón impermeabilizada y dos duchas.
- Zona de pasto, destinada al cultivo de forraje para los animales.
- Zona de vestuarios y descanso del personal, situada en la segunda planta de la antigua nave ganadera.
- Guarnés, en la planta baja de la antigua nave ganadera.
- Dos caminadores para los animales, de 7,30 y 6,20 metros de radio.



- Aparcamiento de clientes de 832,70 m².
- Aparcamiento privado de la propiedad de 145,70 m².
- Gradas de visitantes de 273,70 m².



Respecto a la legalidad urbanística, la parte promotora adjunta en el Anexo I del documento de subsanación aportado, la solicitud realizada el 17 de octubre de 2022 al Ayuntamiento de Alboraya, referente a la emisión de documento técnico o administrativo que justifique que no es posible iniciar, de conformidad con la legislación urbanística, el correspondiente expediente de restauración de la legalidad urbanística. No consta que haya sido emitida respuesta a dicha solicitud.

Por lo tanto, la eficacia de la Admisión a Trámite deberá quedar condicionada a la aportación, por la parte promotora, del documento técnico o administrativo emitido por parte del Ayuntamiento de Alboraya, que acredite la imposibilidad de iniciar expediente de restauración de la legalidad urbanística.

CUARTO.- Compatibilidad del uso a implantar con el PATHV. Según el apartado 1.a) de la DT 3ª del PATHV, *“Las actividades agropecuarias y terciarias existentes a la entrada en vigor de la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Huerta de València situadas en el ámbito estricto del presente Plan e implantadas al margen de la legalidad podrán ser regularizadas en los términos establecidos en la legislación vigente en materia de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, siempre que el uso sea compatible con las determinaciones del presente plan”*.

Según los artículos 37.4, 44 y D. Transitoria tercera del PATHV se permitirá el uso de hípica (existente) en Huerta Grado 1 (H1) del ámbito del PATHV. No obstante, se condiciona su implantación a que dicha actividad *“esté relacionada con el uso público sostenible de la Huerta, el recreativo y el tradicional deportivo y productivo”*.

Según proyecto presentado, la actividad se encuentra implantada principalmente en el interior de una antigua nave ganadera construida en 1920, posteriormente habilitada para los équidos. Se desarrolla con anterioridad al 13/03/2018 (entrada en vigor de la Ley 5/2018, de la Huerta de València), y consiste en impartir clases, cría, reproducción y doma de caballos, estabular caballos a pupilaje y fomentar la cultura ecuestre.



Se ha aportado documentación en la que se justifica que la actividad que se desarrolla está relacionada con el uso público sostenible de la Huerta de València, el recreativo y el tradicional deportivo y productivo.

En base a lo anteriormente expuesto, puede considerarse que la actividad está relacionada con el uso público sostenible de la Huerta, el recreativo y el tradicional deportivo y productivo, en cumplimiento del artículo 44 del PATHV. Todo ello, sin perjuicio de lo que el informe que emita la Conselleria competente en materia de urbanismo y, en su caso, el de la administración competente por razón de los valores que determinan la protección del Suelo No Urbanizable Protegido, según el art. 215.2 c) del TRLOTUP, puedan establecer al respecto.

QUINTO.- Estudio de integración paisajística. El apartado 1.b) de la Disposición Transitoria Tercera del PATHV establece como requisito para la regularización de actividades *“que se garantice su integración en la morfología del territorio mediante la elaboración de un estudio de integración paisajística, que será informado por la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje y por el Consejo de la Huerta de València”*.

Presentado el estudio de integración paisajística por parte del promotor, deberá atenderse a lo que establezca el Informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de esta Conselleria, así como lo que determine el Consejo de la Huerta de València.

Según documentación de subsanación presentada, la nave ganadera-almacén principal se dedicó inicialmente a estabulación de animales, por lo que la tipología de construcción es característica del destino para el que fue construida. Las construcciones fueron implantadas con mucha antelación a la entrada en vigor del PATHV, concretamente en el año 1950, y resulta inviable ajustar las alturas al máximo de cinco metros que establece el artículo 44.d) del PATHV para nuevas actividades hípcas.

SEXTO.- Legislación sectorial. El apartado 1.c) de la Disposición Transitoria Tercera del PATHV establece como requisito para la regularización de actividades *“que se cumplan las determinaciones de la legislación sectorial correspondiente”*. Por tanto, sin perjuicio de cualquier otro informe adicional que se pueda considerar necesario a nivel sectorial, se solicitarán los siguientes informes:

- Informe preceptivo de la Conselleria competente en materia de urbanismo y, en su caso, el de la administración competente por razón de los valores que determinan la protección del Suelo No Urbanizable Protegido, en este caso, Conselleria competente en agricultura, según el art. 215.2 c) del TRLOTUP.
- Informe sobre el PATIVEL al situarse en el ámbito entre 1.000 y 2.000 metros.
- Informe favorable de la Conselleria con competencias en materia de agricultura y desarrollo rural o del Consejo de la Huerta de València, previamente a incluir los usos y actividades de carácter terciario en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, según art. 23.1 de LHV.

SÉPTIMO.- Modificaciones parcelarias-acequias. El artículo 37.1 del PATHV establece que *“...no se permitirá la reestructuración de parcelas que alteren las redes de acequias y caminos históricos principales. Todas las modificaciones parcelarias en estos ámbitos deberán ser informadas por el Consejo de la Huerta de València”*.

Según documentación de subsanación presentada, la Acequia del Camí del Fondo se encuentra al descubierto y manteniendo sus características originales, no ha sido modificada ni se pretende su modificación, por lo que no se producirá alteración alguna. Por lo tanto, no se



efectúan objeciones en este sentido, quedando la resolución final de regularización de la actividad a expensas de lo que el Consejo de la Huerta de València, y otros organismos sectoriales pueda informar al respecto.

OCTAVO.- Accesos y aparcamientos. El artículo 37.4 del PATHV regula los accesos y aparcamientos al establecer 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 documentación presentada inicialmente refleja una superficie de aparcamiento de clientes de 832,70 m² y un aparcamiento privado de la propiedad de 145,70 m² de suelo, pero no especifica detalles de los acabados de dichas superficies.

No obstante, en la subsanación de documentación presentada se especifica que en la zona de aparcamiento se dispone de varias zonas ajardinadas y zonas dedicadas al cultivo, en aras de garantizar el uso principal de la huerta valenciana. Concretamente, se delimitan 195,79 m² de superficie útil de aparcamiento y 562,53 m² de superficie de cultivo (rayada en verde en el plano adjunto). Según dicha documentación, el aparcamiento es *“una superficie conformada a base del propio terreno compactada, con una ligera capa superficial de zahorra, para que en el caso de que se produzcan periodos de lluvias abundantes, se pueda acceder a las instalaciones”*.

Por lo anteriormente expuesto, no se presentan objeciones respecto al cumplimiento del artículo 37.4 del PATHV, siempre y cuando se respete la superficie de cultivo de 562,53 m²s mencionada.



Fuente: Plano nº 4. Distribución Infraestructuras. Aclaración zona de aparcamiento y zona ajardinada
Subsanación Proyecto de regularización de actividad hípica

NOVENO.- Requisitos de las actividades hípcas. En referencia al artículo 49 del PATHV, deberá estarse a lo que establezca el informe del Consejo de la Huerta de València en relación con la posible vinculación a la actividad de una superficie de Huerta en producción localizada en Huerta de Grado 1 (H1).

La instalación hípica implantada no se encuentra a menos de 100 metros de ningún área de valor natural, ni a menos de 50 metros de elementos catalogados, por lo que no se establecen objeciones al respecto.



Vista la disposición de la nave en la parcela, puede considerarse que la ordenación de la actividad respeta el patrón territorial de los elementos estructurantes de la Huerta, por lo que no se establecen objeciones al respecto.

Según la documentación técnica presentada, no se aprecia incompatibilidad de la actividad con los usos existentes en la zona, no estableciéndose objeciones al respecto. No obstante, se analizarán en este sentido las observaciones que puedan recibirse en la fase de información pública y trámite de audiencia a los colindantes, así como en los informes sectoriales que se emitan.

DÉCIMO.- Sistemas de suministro y evacuación. El artículo 21.3 de la Ley de la Huerta Valenciana establece que *“El acopio y utilización de materia orgánica en el suelo, ..., se realizarán de manera que se minimicen los riesgos de contaminación de las aguas superficiales y subterráneas”*.

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 48 del PATHV al exigir a las construcciones que *“cuenten con sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales y recogida y gestión de residuos. No se admitirá el vertido a fosa séptica, debiendo efectuar el vertido a la red municipal o bien a depuradora individualizada homologada o a depósito impermeable de recogida de lodos por gestor autorizado y tratamiento de instalaciones destinadas al efecto”*.

La documentación presentada menciona que la actividad ganadera actual dispone de los servicios básicos siguientes:

- Energía eléctrica: el proyecto no especifica la procedencia del suministro.
- Suministro de Agua: el agua de los boxes procede de un depósito de acumulación dispuesto en el interior de la nave almacén. Esta agua se encuentra potabilizada. Las duchas disponen de agua caliente sanitaria. No se ha previsto en proyecto el suministro de agua potable procedente de compañía suministradora
- Saneamiento: existe una pendiente para recogida de aguas en la zona de duchas, que se conduce hacia el alcantarillado que desemboca en la fosa séptica actualmente implantada.

En la documentación de subsanación de deficiencias aportada se especifica que la fosa séptica implantada se instaló en base a la licencia urbanística de edificación otorgada por el Ayuntamiento de Alboraya mediante Resolución 245/2022, que se corresponde con el modelo AquSEP WATERTIGHT 5000 y que se encuentra impermeabilizada y es estanca. Cuando se encuentra llena, un gestor autorizado procede a su retirada.

Considerando que la fosa séptica dispuesta puede asimilarse a un depósito impermeable de recogida de lodos por gestor autorizado, siempre y cuando quede garantizada dicha recogida, no se efectúan objeciones al respecto. Sin embargo, en la documentación aportada no se ha acreditado la conexión al suministro de energía eléctrica y a la red de agua potable, por lo que en fases posteriores de la tramitación se deberán subsanar dichos aspectos, teniendo en cuenta lo que se disponga en el informe que emita la Conselleria competente en materia de urbanismo y, en su caso, el de la administración y compañías suministradoras competentes.

ONCEAVO.- Condiciones de implantación de actividades terciarias. En referencia a la implantación de usos y actividades terciarias, el artículo 49 del PATHV determina que: *“La implantación de usos y actividades terciarias conllevará una obligación para el promotor, que será definida por el Consejo de la Huerta de València de entre las siguientes, pudiendo establecer una combinación de las mismas:*



a) Vinculació a la activitat de una superfície de Huerta en producció localitzada en el mismo grado de Huerta que la activitat terciaria. En todo caso, la vinculació se farà constar en el Registro de la Propiedad y tendrá una superfície mínima de una Unidad de Trabajo Agrario (UTA) pudiendo, el Consejo de la Huerta de València, exigir una superior en funció de la ocupada por la activitat terciaria.

b) Imposició de un canon de uso y aprovechamiento en beneficio del Consejo de la Huerta de València.

c) Ejecució de proyectos de dinamización o recuperació de la activitat agraria en el mismo grado de Huerta que la activitat terciaria.

d) Utilizació o venta de productos de la Huerta en la activitat terciaria”.

En base a lo anteriormente expuesto, la regularizació de la activitat hípica solicitada conllevará las obligaciones que se determinen para el promotor en el informe que el Consejo de la Huerta de València pueda emitir a este respecto.

A la vista de los fundamentos jurídicos expuestos, visto el informe del Servicio de Planificación Territorial que obra en el expediente, **RESUELVO**:

PRIMERO.- ADMITIR A TRÁMITE la solicitud de regularizació de activitat hípica existente formulada por D. José Luis Yuste Sánchez en representación de la mercantil CAVALLS VALENCIANS, S.L. al amparo de la Disposición Transitoria Tercera del PATHV, que le permita el desarrollo de una activitat de centro ecuestre deportivo y recreativo, ubicada en Suelo No Urbanizable del término municipal de Alboraya, en las parcelas 52 y 53 del polígono 14 del Catastro de Rústica del referido término municipal, por los motivos expuestos con anterioridad, en los términos que se establecen en la documentación que la acompaña, significando que **la admisión a trámite** de la solicitud **no prejuzga el sentido de la resolución definitiva** que se adopte.

La admisión a trámite deberá **quedar condicionada** a que, previamente a la posible aprobación de la regularizació de la activitat, se reciba en este servicio, por parte del promotor, del certificado del Ayuntamiento de Alboraya que garantice la imposibilidad de incoar expediente de restauración de legalidad urbanística, así como la inexistencia de expedientes abiertos de restauración de legalidad sobre las construcciones sobre las que se desarrolla la activitat.

SEGUNDO.- Someter la propuesta a información pública por un periodo de veinte días hábiles, según el artículo 83.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPACAP), mediante anuncio en el DOGV, Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, y opcionalmente, en el tablón de edictos del Ayuntamiento afectado, además de dar audiencia con notificación expresa a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación y de las fincas colindantes, para que puedan alegar, reclamar o sugerir lo que estimen oportuno.

TERCERO.- Solicitar informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones estatal, local y autonómica que pudieran verse afectados en sus respectivas competencias sectoriales. Se solicita, asimismo, informe del Ayuntamiento sobre cuyo término municipal se propone implantar la actuación. Este informe podrá versar sobre el



contenido de su planeamiento y otras consideraciones de oportunidad. Significando que la falta de emisión en el plazo de diez días de los informes no interrumpirá la tramitación, según se establece en los artículos 80.2 y 80.3 de la LPACAP, todo ello sin perjuicio de lo que derive de la legislación sectorial.

De acuerdo con el art. 22.1. a) y d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el requerimiento al interesado para la subsanación de deficiencias y la solicitud de informes municipal y sectoriales suspende el plazo máximo legal para resolver, por el tiempo que medie entre la notificación y petición de informes, que deberá comunicarse al interesado y el cumplimiento de requerimiento de documentación, así como la recepción de los informes, que igualmente deberá ser comunicada al mismo, sin que el plazo máximo de suspensión pueda exceder de tres meses.

CUARTO.- La presente resolución, en tanto que reviste carácter de acto de trámite, no es susceptible de recurso alguno, sin perjuicio del derecho de los interesados a alegar lo que consideren oportuno en el recurso que se interponga, en su caso, contra la resolución que ponga fin al procedimiento.

València, a fecha de la firma electrònica.
La directora general de Política Territorial y Paisaje