



**N.º exp.: 20152\_46250**

Subdirecció General de Ordenació del Territorio.  
Servicio de Planificación Territorial

**RESOLUCIÓN DE ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA SOLICITUD FORMULADA POR D. JOSÉ LUIS YUSTE SÁNCHEZ, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE D. JOSÉ FONT SANCHIS, 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 VALÈNCIA**

Vista la solicitud formulada por D. José Luis Yuste Sánchez, en representación de D. José Font Sanchis, 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 València, Camí de Farinós n.º 64 y polígono 27, parcela 45, de la que resultan relevantes los siguientes:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Objeto.** Con fecha 7 de febrero de 2020, tuvo entrada en la Dirección General de Política Territorial y Paisaje, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, solicitud de **regularización de actividad** hípica existente presentada por D. José Luis Yuste Sánchez, en representación de D. José Font Sanchis, junto con la documentación correspondiente, para el desarrollo de actividad hípica que complementa a la explotación agraria existente. El objeto de la explotación equina es la cría, reproducción, doma, cuidado, mantenimiento y disfrute personal de los caballos, cuyo destino final sea animales de monta y/o ejemplares seleccionados. 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, PATODHV).

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

- Formulario de solicitud de Regularización de Actividad Hípica existente
- Proyecto técnico de regularización de actividad hípica de octubre de 2019, comprensivo, entre otros, de la siguiente documentación:
  - Memoria con: antecedentes, peticionario, limitaciones y condicionantes, actividad desarrollada, descripción del proceso productivo, estudios previos, cumplimiento del PATODHV, 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
- Modificado de proyecto de regularización de actividad hípica, de 21 de noviembre de 2022.
- Estudio de Integración Paisajística, de junio de 2019, de Proyecto de Regularización de Actividad comprensivo, entre otros, de la siguiente documentación:
  - Memoria, que incluye un Plan de Participación Pública
  - Planos
  - Anexos



El 15 de mayo de 2020, el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, perteneciente a la Subdirección General de Ordenación del Territorio de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, emite requerimiento de subsanación de documentación presentada. Concretamente, solicita mejorar la solicitud, de manera que se aclare el tipo de actividad de que se trata y, en caso de ser una actividad hípica, se aporten pruebas de su desarrollo con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de L'Horta de València (en adelante LHV), es decir, del 13 de marzo de 2018.

Ante la documentación de subsanación presentada por el interesado el 14 de julio de 2020, el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje emite nuevo informe, en el que considera probado que *“la actividad que se desarrolla y es objeto de regularización es una hípica, que está en funcionamiento con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de la Huerta Valenciana (en adelante, LHV)”*. Sin embargo, considera necesario que se acredite que *“la edificación que se encuentra en situación de fuera de ordenación de las edificaciones es sobrevenida o se ha producido la prescripción de la infracción, mediante aportación de certificado municipal”*.

Con fecha 21 de noviembre de 2022, tiene entrada en esta Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, la presentación de modificado de proyecto de hípica José Font, de fecha noviembre de 2022, cuyo objeto es *“regularizar y justificar que la actividad Hípica que se ubica en el polígono 27, parcela 45 y parcela n.º 64 del camí de Farinòs del T.M. de Valencia, va a sufrir una serie de cambios, principalmente la eliminación de las infraestructuras (boxes y paddocks), contribuyendo a que la parcela recupere su estado original”*. No obstante, el estudio de integración paisajística presentado sigue haciendo referencia al proyecto original del año 2019, y no al proyecto modificado en el año 2022. Tampoco se ha aportado el certificado municipal anteriormente mencionado.

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, las parcelas afectadas por la actividad propuesta se corresponden con las referencias catastrales siguientes del Término Municipal de València: 001002900YJ27D0001DB, que corresponde con la localización Camí de Farinòs nº 64 de València, y la referencia 46900A027000450000FF, que corresponde con el polígono 27, parcela 45 del catastro de Rústica de Valencia.

Ambas parcelas se encuentran clasificadas y calificadas por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de València como Suelo No Urbanizable, Protección Agrícola Huerta (PA-1).

Según el PAT de la Huerta Valenciana aprobado en 2018, dichas parcelas se incluyen en el área de protección denominada **Huerta de Protección Especial Grado Uno (H1)**, clasificado como Suelo No Urbanizable Protegido, Zona Rural Protegida Agrícola (ZRP-AG), y se ubican en la zona denominada **ámbito estricto**, que se corresponde con suelos en situación básica rural dominados por el sistema de regadíos históricos y Huertas de elevado valor patrimonial, en los que son de aplicación todas las determinaciones del PATODHV.



Referencia catastral (*)	Polígono (*)	Parcela (*)	Superficie (*)	Sup. Construida Total (*)	Año construcción (*)
001002900YJ27D0001DB			2.470 m <sup>2</sup> s	1.053 m <sup>2</sup> c (**)	1940
46900A027000450000FF	27	45	3.133 m <sup>2</sup> s	-	-
<b>Datos catastrales</b>			<b>6.603 m<sup>2</sup>s</b>	<b>1.053 m<sup>2</sup>c</b>	

(\*) Datos obtenidos de la Base de Datos del Centro de Gestión Catastral

(\*\*) Según documentación de proyecto presentado, la nave existente tiene una superficie construida de 700 m<sup>2</sup>

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Las presentes actuaciones deben regirse por lo establecido en la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Huerta de València (en adelante, LHV), el Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de València (PATODHV) 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 PATODHV 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 PATODHV 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 PATODHV, se regula en la Disposición Transitoria Tercera del PATODHV, y la consulta de Ordenación de Territorio y Paisaje número 07 sobre Regularización de Actividades existentes, de 27 de noviembre de 2019, 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 PATODHV 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 PATODHV, 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 PATODHV 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”.*

Considerando el alcance de la regulación del procedimiento contenida en el PATODHV, 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, se haya implantado con anterioridad a la entrada en vigor de la LHV, se trate de una actividad agropecuaria o terciaria compatible con las determinaciones del PATODH, 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.

Según consta en el proyecto presentado, *“el promotor del proyecto desempeña su actividad principal en el sector agropecuario, por lo que dispone de una explotación agraria, la cual no es objeto del presente proyecto, y una actividad hípica que complementa a la agricultura”.*

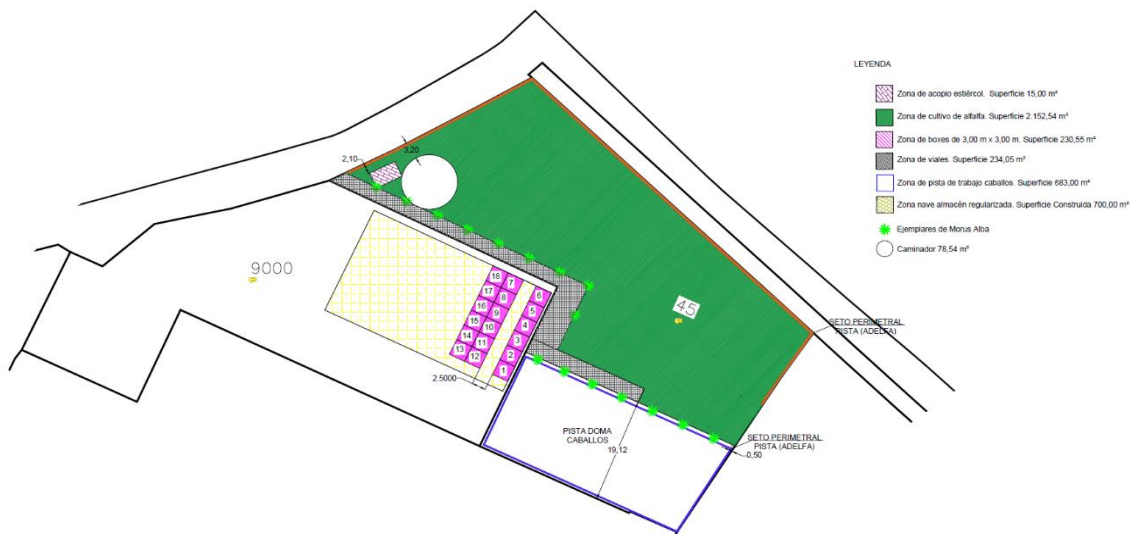
La actividad hípica se implanta sobre dos parcelas, cuya superficie conjunta es de 6.603 m<sup>2</sup> de suelo. Según la documentación que consta en el proyecto presentado, *“las infraestructuras que actualmente se encuentran sobre la parcela 45 del polígono 27, concretamente los boxes y padocks, van a ser eliminados de dicho emplazamiento. Por tanto, las instalaciones se ubicarán prácticamente en su totalidad en la referencia catastral 001002900YJ27D0001DB, sobre la que se encuentran una nave preexistente de 700 m<sup>2</sup> de superficie construida y una antigua Masía, destinada a vivienda”.*

Las instalaciones existentes son, entre otras:

- Boxes prefabricados de madera y hierro, con superficie prevista de 230,55 m<sup>2</sup>. Aunque actualmente se sitúan en el exterior de la nave, el proyecto prevé ubicarlos sobre la solera de hormigón armado del interior de la nave existente.
- Zona descubierta de 683 m<sup>2</sup>, con pista de trabajo de 20 x 40 m.
- Zona de ducha y herrajes, 29,64 m<sup>2</sup>. Las dos duchas son descubiertas, con agua caliente sanitaria, sobre solera de hormigón impermeabilizada con pendiente para recogida del agua utilizada y su conducción hacia el alcantarillado municipal.
- Zona de pasto, destinada al cultivo del forraje para los animales (principalmente alfalfa). La zona de cultivo de alfalfa para autoconsumo tiene una superficie de 1.788,72 m<sup>2</sup>.
- Zona de vestuarios, baños y descanso del personal, situada en la nave existente.
- Guadarnés, ubicada en la nave existente.

Por otro lado, se prevén como nuevas instalaciones:

- Depósito de estiércol, de 15 m<sup>2</sup> de superficie, con solera de hormigón tratada para ser impermeable y evitar posibles filtraciones al suelo, con cubierta que proteja el estiércol de las lluvias.
- 78,54 m<sup>2</sup> destinados a Caminador metálico, de 5 m de radio, sin fábrica de obra, con cubierta vegetal (alfalfa) en su solera.



Fuente: Modificado de proyecto de regularización (nov 2022). Plano distribución infraestructuras

**Respecto a la legalidad urbanística**, la parte promotora adjunta en el Anexo IV del proyecto aportado, licencia de obras de la nave almacén existente y licencia de actividad. En la misma consta que por Resolución de Alcaldía n.º U-6224, de 19 de noviembre de 1996, se concedió licencia para la construcción de una nave almacén agrícola de 700 m<sup>2</sup> en el camí de Farinòs n.º 64 dup. Mediante Resolución n.º U-2453 de Alcaldía, de 11 de mayo de 1998, se modificó la licencia anteriormente concedida y se concedió licencia para la primera utilización de la construcción antes descrita.

En la documentación aportada no se acredita la legalidad urbanística de los boxes y padocks existentes en la parcela 45 del polígono 27, cuestión que no resulta relevante, siempre que se cumplan las previsiones del proyecto referentes a su eliminación de dicho emplazamiento.

Por otro lado, tampoco se ha acreditado la legalidad urbanística de la construcción con tipología de vivienda existente en la parcela en que se desarrolla la actividad, Camí de Farinòs n.º 64. Por ello, deberá especificarse en la documentación presentada el uso de dicha construcción y si existe alguna vinculación con el uso que se pretende regularizar, así como su legalidad urbanística, pues todo ello condicionará, tanto la eficacia de la Admisión a Trámite, como la Resolución que se emita sobre la Regularización de la Actividad Hípica existente.

Dado que la potestad de iniciar expediente de restauración de la legalidad urbanística recae sobre el Ayuntamiento de Valencia, la eficacia de la Admisión a Trámite quedará condicionada a la obtención de certificado municipal emitido, por parte del Ayuntamiento de Valencia, que acredite si se ha abierto expediente de restauración de legalidad urbanística sobre alguna de las construcciones existentes en el ámbito de regularización propuesto.

**CUARTO.- Compatibilidad del uso a implantar con el PATODHV.** Según el apartado 1.a) de la DT 3ª del PATODHV, “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 PATODHV se permitiría el uso de hípica (existente) en Huerta Grado 1 (H1) del ámbito del PATODHV. 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.”*

Igualmente, según el artículo 23.3 de la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Huerta de València, *“Los itinerarios y, en general, los elementos de la Huerta que permitan su uso público sostenible incentivarán el uso de medios de transporte no motorizados y de cero emisiones, tendrán que procurar la máxima conectividad posible y evitar un uso terciario masivo de la huerta que amenace, degrade o interfiera la actividad agraria principal. Los caminos que discurren dentro de las áreas de huerta protegida serán de uso agrario preferente. Las administraciones públicas tomarán medidas para evitar su uso como vías interurbanas de transporte privado”*.

Según proyecto presentado, *“el promotor del proyecto desempeña una actividad hípica que complementa a la agricultura, cuyo objeto es la educación, preparación y manejo de los animales, además del uso y disfrute personal. También pretende, como objetivo secundario, el fomento de la cultura ecuestre, siendo el destino final de los caballos didáctico y/o deportivo”*.

En el proyecto presentado se afirma que la nave almacén existente ya se encontraba construida en el año 2000, y en su interior ya albergaba caballos de forma puntual para el desarrollo de la actividad hípica. A mediados del año 2007, se implantaron los boxes en la parcela 45, y se habilitó una zona de cultivo a modo de pista de trabajo de 20x40 m. Posteriormente, en el año 2016, se realizó una ampliación de los boxes, con el fin de extraer de la nave almacén agrícola la totalidad de los caballos y estabularlos todos en la misma zona.

Se aporta, además, el Registro obtenido de Explotación Ganadera (en adelante, REGA) de pequeña capacidad con el número de explotación ES462508000007 para una capacidad inicial de 5 ejemplares, actualmente ampliado a una capacidad máxima de 25 ejemplares.

Se considera, por tanto, suficientemente acreditado que la actividad hípica se encontraba implantada con anterioridad al 13/03/2018 (entrada en vigor de la Ley 5/2018, de la Huerta de València). No obstante, no se ha aportado documentación que justifique 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”*.

Por lo tanto, la eficacia de la Admisión a Trámite quedará condicionada a la aportación, por la parte promotora, del documento técnico o administrativo que acredite 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 PATODHV. Todo ello, sin perjuicio de lo que puedan establecer al respecto los informes que emitan, tanto la Conselleria competente en materia de urbanismo como, 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.

**QUINTO.- Estudio de integración paisajística.** El apartado 1.b) de la Disposición Transitoria Tercera del PATODHV 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, se observan discrepancias importantes entre la documentación presentada como modificado de proyecto, de fecha noviembre de 2022, y el estudio de integración paisajística presentado en junio de 2019. Entre otras cuestiones, el proyecto modificado propone la eliminación de los boxes actualmente existentes para ubicarlos en el interior de la nave almacén existente, cuando el estudio de



integración paisajística considera la implantación de los boxes en su ubicación actual, al exterior de la citada nave.

Por ello, la eficacia de la Admisión a Trámite quedará condicionada a la aportación, por la parte promotora, del estudio de integración paisajística ajustado a la documentación del proyecto modificado, de fecha noviembre de 2022. Todo ello, sin perjuicio de 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.

**SEXTO.- Legislación sectorial.** El apartado 1.c) de la Disposición Transitoria Tercera del PATODHV 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 ampliado”*, 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.
- Informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje e Informe de sobre el PATIVEL.

**SÉPTIMO.- Modificaciones parcelarias-acequias.** El artículo 37.1 del PATODHV 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 el visor cartográfico de la Generalitat, la Séquia del Palmaret se encuentra al descubierto en el perímetro norte de la parcela sobre la que se pretende regularizar la actividad. La misma, mantiene sus características originales, no ha sido modificada ni se pretende su modificación, por lo que 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 PATODHV 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 m<sup>2</sup>.”*

A pesar de que la documentación presentada no prevé superficies de aparcamiento, las ortofotos de la parcela muestran una superficie exterior de suelo sellado de aproximadamente 1.100 m<sup>2</sup>. Por ello, la documentación presentada deberá especificar la superficie real destinada a aparcamiento, así como el acabado superficial de las superficies exteriores de la parcela.

**NOVENO.- Requisitos de las actividades hípicas.** En referencia a los artículos 44 y 49 del PATODHV, 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).



Además, el artículo 44.e) y f) del PATODHV determina que “no se admitirán instalaciones hílicas a menos de 100 metros de las áreas de valor natural, ni a menos de 50 metros de elementos patrimoniales catalogados. La ordenación de la actividad respetará el patrón territorial de los elementos estructurantes de la Huerta”.

Visto que la parcela en la que pretende regularizarse la actividad existente linda en su perímetro oeste con el área de protección definida en el Catálogo del PATODHV para el Bien de Relevancia Local, EPH\_06.04 Molí de Gamba, deberá atenderse a lo que establezcan al respecto los informes emitidos por las Consellerias competentes en materia de Urbanismo y Patrimonio Cultural, así como el informe de paisaje que se emita, que tendrá como referencia obligada la documentación informativa sobre patrimonio cultural de la Huerta de València, de conformidad con lo señalado en la disposición transitoria cuarta de la normativa del PATODHV.

NORMAS DE INTERVENCIÓN - PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE PRIMER NIVEL BIC BRL

1. ÁMBITO DE PROTECCIÓN / NORMATIVAS : GRADO DE PROTECCIÓN HUERTA EVA H1 X H2 H3



**A.- BIEN A PROTEGER**

Conjunto de cuerpos históricos (A1+ A2+ A3) + sistema hidráulico. Revisar en un estudio arqueológico el antiguo casal y su estado actual.

**B.- ÁREA DE PROTECCIÓN**

Totalidad de las áreas colindantes con el cuerpo histórico del Molino y de la Acequia de Tormos.

En áreas rurales de uso agrario - campos de huerta o arbolado - con parcelas de riego por inundación o selectivo, conservando las acequias, con su trazado y cajeadado, parcelación, accesos a los campos, sendas y caminos con su trazado, anchura y características. Sistemas de cultivo en invernadero siempre que sean 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.

Fuente: Catálogo de Protecciones del PATODHV. Documento informativo\_1

Vista la disposición de la nave en la parcela, y teniendo en cuenta que se ha justificado la existencia de la nave con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de la Huerta, 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.

Por lo anteriormente expuesto, la documentación técnica presentada deberá acreditar que no se aprecia incompatibilidad de la actividad con los usos existentes en la zona. 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 de la Ley de la Huerta Valenciana establece en sus puntos 3 y 4 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. Queda prohibido el vertido incontrolado de residuos sólidos dentro del ámbito de la huerta, así como las instalaciones de gestión de residuos y las instalaciones de tratamiento de subproductos de origen animal”*.

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 35 del PATODHV al establecer que *“no se permitirán actuaciones que deterioren la capacidad productiva del suelo o depositen materiales inapropiados sobre la cubierta vegetal del mismo, ni la incorporación al suelo de materiales plásticos procedentes de residuos de invernadero o envases y de todo tipo de materiales no biodegradables”*.

El artículo 48 del PATODHV exige 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.”*

Visto que el proyecto propone la creación de un depósito de estiércol, de 15 m<sup>2</sup> de superficie, con solera de hormigón tratada para ser impermeable y evitar posibles filtraciones al suelo, con cubierta que proteja el estiércol de las lluvias, solo se permitiría el mismo si se realizase de acuerdo con los artículos 21.3 y 4 de la Ley de la Huerta de València, debiendo establecerse en la instalación un sistema de depuración de recogida y gestión de residuos, en base al artículo 48 del PATODHV.

Cabe además considerar que en el expediente se trata de regularizar una actividad existente a la entrada en vigor de la LHV, debiendo garantizarse la integración en la morfología del territorio, por lo que no queda justificada la posibilidad de introducir nuevos elementos, solo los estrictamente necesarios para el desarrollo de la actividad y los que se requieran para su integración paisajística, o sean necesarios por exigencias sectoriales.

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 solera de la zona de duchas, que se conduce hacia el alcantarillado (municipal) de las edificaciones existentes (nave almacén y masía). Las duchas disponen de agua caliente sanitaria.

En la documentación aportada no se ha acreditado la conexión al suministro de energía eléctrica, a la red de agua potable y al alcantarillado, 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.



Por lo anteriormente expuesto, la eficacia de la Admisión a Trámite quedará condicionada a la subsanación, por la parte promotora, los aspectos arriba mencionados. Todo ello, sin perjuicio de lo que establezcan al respecto los informes sectoriales correspondientes.

**ONCEAVO.- Condiciones de implantación de actividades terciarias.** En referencia a la implantación de usos y actividades terciarias, el artículo 49 del PATODHV 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) Vinculación a la actividad de una superficie de Huerta en producción localizada en el mismo grado de Huerta que la actividad terciaria. En todo caso, la vinculación se hará constar en el Registro de la Propiedad y tendrá una superficie mínima de una Unidad de Trabajo Agrario (UTA) pudiendo, el Consejo de la Huerta de València, exigir una superior en función de la ocupada por la actividad terciaria.*
- b) Imposición de un canon de uso y aprovechamiento en beneficio del Consejo de la Huerta de València.*
- c) Ejecución de proyectos de dinamización o recuperación de la actividad agraria en el mismo grado de Huerta que la actividad terciaria.*
- d) Utilización o venta de productos de la Huerta en la actividad terciaria”.*

En base a lo anteriormente expuesto, la regularización de la actividad 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 regularización de actividad hípica existente formulada por D. José Luis Yuste Sánchez, en representación de D. José Font Sanchis, al amparo de la Disposición Transitoria Tercera del PATODHV, que le permita el desarrollo de una actividad de Hípica, ubicada en Suelo No Urbanizable del término municipal de Valencia, en las referencias catastrales 001002900YJ27D0001DB y 46900A027000450000FF del Catastro 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 **queda condicionada** a que, previamente a la posible aprobación de la regularización de la actividad, se reciba en este servicio, por parte del Ayuntamiento de Valencia, certificado de este que acredite si se ha incoado expediente de restauración de legalidad urbanística sobre alguna de las siguientes construcciones: construcción con tipología de vivienda, nave de almacén en la que se desarrolla la actividad o solera de hormigón que sirve de aparcamiento.

**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 LPACAP, 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.

La presente resolución es un acto de trámite, contra el que no cabe recurso alguno, sin perjuicio del derecho de los interesados a alegar lo que consideren oportuno para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

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