Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre aprobación del Plan Especial de Conservación, Reserva de suelo y ordenación de usos en la zona Alquería La Bola.

ANUNCIO

Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 2 de diciembre de 2002, por la que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Conservación, Reserva de Suelo y Ordenación de Usos en la Zona Alquería La Bola, debiendo cumplimentarse los condicionantes de la Estimación de Impacto Ambiental acordados por la Dirección General de Planificación y Gestión del Medio de la Conselleria de Medio Ambiente, en el momento de solicitar licencia.

Visto el expediente referido al Plan Especial de Conservación, Reserva de Suelo y Ordenación de Usos en la Zona Alquería La Bola, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero
El proyecto se sometió a información pública por acuerdo del pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, en sesión celebrada el día 26 de octubre de 2001, publicado en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y en un diario de difusión general. Durante el pertinente período de exposición pública no se presentaron alegaciones, siendo aprobado provisionalmente por el pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, en fecha 27 de marzo de 2002.

Segundo
El proyecto consta de memoria informativa y justificativa, normas urbanísticas, planos de información y de ordenación.

Tercero
Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe a los organismos que se relacionan:
• División de Recursos Hidráulicos, Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, solicitado el 17 de octubre de 2002.
• Conselleria de Cultura y Educación, Unidad de Patrimonio, solicitado el 1 de agosto de 2002, recibido el 7 de noviembre de 2002.
• Conselleria de Medio Ambiente, Dirección General de Planificación y Gestión del Medio, que emite con fecha 4 de julio de 2002, estimación de impacto ambiental aceptable con los siguientes condicionantes:

1. La puesta en marcha deberá supeditarse a la realización de las infraestructuras necesarias para asegurar que la red de saneamiento del ámbito se conecta con la red municipal y recibe el tratamiento adecuado en una estación depuradora de aguas residuales. En su defecto deberá preverse en las nuevas instalaciones y en la rehabilitación de las existentes la colocación de sistemas estancos de oxidación total para la depuración de sus aguas, gestionando correctamente los lodos que generen.

2. Se asegurará el abastecimiento de agua potable y la llegada de los servicios de recogida de residuos al ámbito del plan especial.

Cuarto
Valencia cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 28 de diciembre de 1988.

Quinto
La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el día 13 de noviembre de 2002, acordó informar favorablemente el Plan Especial de Conservación, Reserva de suelo y Ordenación de Usos en la Zona Alquería La Bola, proponiendo se elevase al conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes propuesta de aprobación definitiva, debiendo cumplimentarse los condicionantes de la estimación de impacto ambiental, en el momento de solicitar licencia.

Fundamentos de derecho

Primero
Los planes especiales para la constitución de reserva de suelo y ordenación de usos está expresamente regulada en los artículos 12.E y 24 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y artículo 86 del Decreto 201:1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Segundo
En relación con la tramitación, ha sido correcta, conforme a lo establecido en los artículos 37 a 43 de la LRAU.

Tercero
En cuanto a la documentación, está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 24 y 27 del texto urbanístico mencionado.

Cuarto
Los objetivos planteados por el plan especial son:
• Conservar y preservar los terrenos de huerta sobre los que se asienta.
• Reservar el suelo necesario para que la Universidad Politécnica de Valencia promueva una serie de actuaciones docentes e investigadoras asociadas al conocimiento de la huerta tradicional, así como la restauración y réplica de las construcciones tradicionales a ella vinculadas.
• Ordenar tres tipos de usos, modificando el plan general en cuanto a la calificación de los mismos:
• PID (Infraestructura-servicio urbano de red primaria). Anteriormente PA-1, Protección Agrícola de Huerta. Terrenos incluidos dentro de la subestación transformadora El Cabanyal, propiedad de Iberdrola.
• PA-1 Alquería La Bola. Anteriormente PA-1 protección agrícola de huerta.
• PED (Equipamiento educativo cultural de red primaria). Anteriormente GIS-2, sistema general de servicio, suministro de energía eléctrica, propiedad de la UPV.

La utilidad pública e interés general de la actuación se desprende del contenido de la misma y de su conveniencia para preservar y conservar los terrenos de huerta, así como para el fomento de actividades docentes e investigadoras asociadas al conocimiento y respeto de las labores agrícolas que se llevan a cabo en la misma. La aprobación del presente plan especial implica por sí misma la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, de acuerdo al artículo 181 del Decreto 201/98, de 15 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Quinto
Las determinaciones contenidas en el proyecto se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el artículo 40 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística. No se produce incremento de aprovechamiento lucrativo en tanto que se mantiene la edificabilidad total del ámbito.

Sexto
El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en virtud de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 6.D del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, y de conformidad con el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.

Resuelvo

Aprobar definitivamente el Plan Especial de Conservación, Reserva de suelo y Ordenación de Usos en la Zona Alqueria La Bola, debiendo

cumplimentarse los condicionantes de la estimación de impacto ambiental acordados por la Dirección General de Planificación y Gestión del Medio de la Conselleria de Medio Ambiente, en el momento de solicitar licencia.
Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en los artículos 10 y 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, a dos de diciembre de dos mil dos.- El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, José Ramón García Antón.

II. Normas urbanísticas.

Artículo 1. Ambito.
El ámbito del Plan Especial Alquería La Bola es el señalado en los planos de ordenación.

Artículo 2. Documentación del plan especial.

1. Son documentos integrantes del presente plan especial:
a) La memoria informativa y justificativa.
b) Las presentes normas urbanísticas.
c) Los planos:
Planos de información:
I.1. Encuadre territorial 1:25.000.
1.2. Planeamiento vigente. PGOU de Valencia. Plano B hoja 5G calificación del suelo 1:5.000.
I.3. Usos e infraestructuras existentes 1:500.
I.4. Estructura de la propiedad 1:1.000.
I.5. Fotografía aérea 12.000.
Planos de ordenación:
P.1. Zonificación 1:500.
P.2. Régimen urbanístico 1:500.
P.3. Gráfico prospectivo 1:500.

2. Tendrán eficacia normativa, las presentes normas urbanísticas y los planos de ordenación P.1 y P.2.

Artículo 3. Calificación urbanística.
El plan especial establece las siguientes zonas de ordenación urbanística (ver plano P.1. zonificación):
Zonas pertenecientes a la red primaria de dotaciones públicas:
Red primaria de equipamientos:
-GIS-2 / PID infraestructura-servicio urbano.
-GEC / PED equipamiento educativo cultural.
Zonas de protección agrícola:
-PA-1 Alquería La Bola.

Artículo 4. Zona GIS-2 / PID infraestructura-servicio urbano. Parámetros de la ordenación.
Las determinaciones urbanísticas para esta zona destinada a subestación transformadora son las ya establecidas por el vigente plan general para la zona GIS-2 en el capítulo décimo del título sexto de su normas urbanísticas.

Artículo 5. Zona GEC/PED equipamiento educativo cultural. Parámetros de la ordenación.
1. El uso dominante asignado a la zona GEC/PED es el Ded (dotacional educativo) definido en el título séptimo de las normas urbanísticas del vigente plan general:

Uso educativo (Ded): Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, BUP, EGB, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.).
2. Se asigna una edificabilidad sobre rasante de 950 m^2 de techo.
3. La máxima superficie ocupable será la señalada en los planos.
4. El número máximo de plantas es de dos, incluida la planta baja, con una altura de cornisa no superior a 9,30 m.

Artículo 6. Zona PA-1 Alquería La Bola. Parámetros de la ordenación.

1. El uso dominante asignado a la zona PA-1 Alquería La Bola es el Nag (uso agrícola) definido en el título séptimo de las normas urbanísticas del vigente plan general:
Uso agrícola (Nag): Comprende las actividades de cultivo y explotación agrícola.

2. Dentro de esta zona PA-1 Alquería La Bola, el plan especial distingue unas áreas diferenciadas cuyo ámbito se señala en los planos y que se describen a continuación:

a) Campos de prácticas agrícolas.
Destinados a la práctica de las labores agrícolas propias de la huerta tradicional a cargo de los correspondientes departamentos de la UPV
b) Cobertizos agrícolas.
El plan prevé la construcción de tres cobertizos para albergar la maquinaria agrícola necesaria para desarrollar las prácticas agrícolas. Estas construcciones se desarrollarán en una sola planta con una superficie construida conjunta de 490 m^2 de techo y 5 metros de altura máxima de coronación.
c) Zona docente.
En ella se prevén instalaciones educacionales asociadas con una superficie construida conjunta de 900 m^2 de techo, que resulta inferior a la preexistente de las edificaciones rurales que hoy día se ubican al suroeste del ámbito del plan especial. Estas construcciones se desarrollarán en una sola planta con una altura máxima de coronación de 5 metros.
d) Museo Etnográfico.
Constituido por 6 pequeñas construcciones rurales: Dos alquerías que se restauran, tres réplicas de barracas y otras construcciones rurales y por último un conjunto de pequeñas construcciones de barracas de piedra en seco. La superficie construida conjunta de estas construcciones no superará los 500 m^2 de techo.
e) Aulas al aire libre.
Espacios no edificados ubicados en torno a las construcciones que integran el Museo Etnográfico y cuya finalidad es la de permitir impartir enseñanza al aire libre asociada a las prácticas de cultivos y de reconocimientos de especies arbóreas o arbustivas.
f) Caminos, acequias e itinerarios peatonales.

1624