PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR
PS-2 DE EL PALMAR

MODIFICACIÓN PUNTUAL No 1

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT
18 DES. 2015
REGISTRE D'ENTRADA Nº

TÉCNICO Empar Marco Serrano
nªcolegiado 10.776

DOCUMENT I. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

1.- ANTECEDENTES.

La Cooperativa Valenciana de Agricultores de El Palmar centra su actividad en prestar servicio a sus socios subministrándoles semillas, fertilizantes y productos fitosanitarios. A efectos fiscales está inscrita en el Registro Oficial de Cooperativas Valencianas, con el número V-1589, como cooperativa del campo. Según el nomenclátor de actividades y calificaciones, la actividad se encuentra inmersa dentro del grupo 61: comercio al por mayor y almacenamiento. La actividad está calificada como nociva y peligrosa solamente por lo que respecta a algunos productos fitosanitarios. La Cooperativa está dada de alta en les actividades del Comercio al per mayor de cereales, plantas, etc, con el epígrafe 612.2 y en la actividad Agrícola, con el epígrafe B.01, según hacienda.

El inmueble donde se realiza la actividad se encuentra ubicado en la pedanía de El Palmar. Este edificio está situado en la calle Vicente Baldoví, números 1 i 3, código postal 46012. La elección del emplazamiento es consecuencia de la vinculación original del transporte del arroz por los canales y acequias, de ahí la conveniencia de una ubicación próxima al punto de carga y descarga denominado comúnmente "El Tinglao".

Desde la finalización de la construcción del edificio a mediados del siglo pasado, la *Federación Española de Arroceros* lo utilizó para cumplir sus objetivos hasta la extinción de la misma en el año1986 (*Ley 2/86 de 7 de enero*). Actualmente es la *Cooperativa Valenciana de Agricultores de El Palmar* la que tiene cedido el uso (Orden de 30 de julio de 1987, desarrollando el Real Decreto 518/1986 de 7 de marzo: "*Afectación del patrimonio: consiste en la cesión en uso de los bienes para su utilización por Cooperativas, sin transmisión de titularidad dominical de las mismas*") y se utiliza como almacén de semillas, fertilizantes y productos fitosanitarios con el fin de subministrarlos a sus socios.

Con la implantación del PGOU de Valencia (1992), las normas urbanísticas califican a este almacén dentro del tipo Alm.1c (almacén de superficie comprendida entre 600 m2 y 1.600 m2 y compatible con el uso predominante de vivienda). Según el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de El Palmar la parcela donde se encuentra la Cooperativa está catalogada como **Servicio Público de Carácter Privado** y pertenece al Sistema Local de dotaciones, según nomenclatura utilizada por el Plan (Red secundaria de dotaciones, según nomenclatura utilizada por la Ley 5/2015 GV de 25 VII, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje).

El punto 3.b) del *Título quinto. Capítulo primero. Área de calificación urbanística CHP-3. Sección primera: Ámbito y usos. Artículo 5.2 Usos* de les Ordenanzas del PEPRI de El Palmar (*aprobadas definitivamente por el Excelentísimo Ayuntamiento pleno en 18 de diciembre de 1992*) enumera como usos prohibidos varios tipos de almacén. Entre ellos se encuentra el Alm.1c, correspondiente al tipo de almacén de la Cooperativa Agrícola, lo que deja a estas instalaciones en situación de fuera de ordenación por razón de uso.

2.- OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El objetivo de esta modificación es regularizar la situación urbanística de la actividad que se desarrolla en el almacén de la Cooperativa agrícola y permitir que ésta continúe prestando el servicio a sus socios (más de dos cientos), vecinos todos ellos del término municipal de Valencia, desarrollando la actividad por la cual nació a mediados del pasado siglo y que continua haciendo

desde hace aproximadamente setenta años.

Puesto que las parcelas de Servicio Público de carácter Privado que no pertenecen a la Cooperativa agrícola tienen menos de 600 m2 de superficie, los efectos de la modificación se limitan a la parcela ocupada por la Cooperativa Valenciana de Agricultores de El Palmar, con referencia catastral 1350909YJ3515A 0001YR, afectando por tanto solamente al ámbito particular de esta pedanía de Valencia.

3.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

En el ámbito de la modificación es de aplicación el Plan Especial de Protección y Reforma Interior PS-2 El Palmar (en adelante PERI), aprobado en dos fases:

- Fase 1: Aprobación del PERI de El Palmar, salvo en el ámbito delimitado por las calles Vicente Baldoví, Ribera del Canal, Calpe, Cirat, Pintor Martí Gisbert y Novelda, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 18 de diciembre de 1992

- Fase 2: Aprobación del PERI de El Palmar en el ámbito delimitado por las calles Vicente Baldoví, Ribera del Canal, Calpe, Cirat, Pintor Martí Gisbert y Novelda, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 11 de febrero de 1994, según lo dispuesto en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en el ámbito de El Palmar (PS-2), aprobada por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 14 de diciembre de 1993.

Para lo no regulado en éste, debe estarse a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, según Texto Refundido aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 22 de diciembre de 1992.

Por otro lado, la parcela afectada por la modificación propuesta se localiza, además, en el ámbito del Núcleo Histórico de El Palmar, elemento incluido en el actual Catálogo estructural de bienes y espacios protegidos de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de 20 de febrero de 2015. En él se incluye, como Bien de Relevancia Local, con el código BRL 19.05.06.

En cuanto a los planes de ámbito supramunicipal, al encontrarse El Palmar incluido en el ámbito del Parque Natural de la Albufera, territorio ambientalmente protegido cuyos límites actuales quedaron fijados por Decreto 71/1993 de 31 de mayo, del Gobierno valenciano, resultan también de aplicación:

- El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la cuenca hidrográfica de la Albufera (PORN), aprobado definitivamente por Decreto 96/1995 de 16 de mayo, del Gobierno valenciano.
- El Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Albufera (PRUG), aprobado definitivamente por Decreto 259/2004 de 19 de noviembre, del Consell, y vigente en la parte no declarada nula, según Sentencia 484/08 de 6 de mayo de 2008, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, ratificada por Sentencia 3424/2012, del Tribunal Supremo.

En materia ambiental, debe mencionarse que la Albufera de Valencia ha sido declarada Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) y Lugar de Importancia Comunitaria (LIC), y que, según las Directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE, forma parte de la Red Natura 2000. Asimismo, está incluida en la Lista Ramsar de Humedales de Importancia Internacional desde diciembre de 1989 (BOE no 110, de 8 de mayo de 1990), en el Catálogo de zonas húmedas de la Comunidad Valenciana, aprobado por acuerdo del Gobierno Valenciano de 10 de septiembre de 2002, y en el

Inventario Español de Zonas Húmedas, aprobado por Resolución de 9 de marzo de 2011, de la Dirección General de Medio Natural y Política Forestal (BOE no 71 de 24/03/2011)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Aún cuando el PEPRI de El Palmar prohíbe el uso de almacén tipo Alm.1c en todo el casco urbano del Palmar, no deja de reconocer el servicio comunitario que presta la Cooperativa agrícola calificando sus instalaciones como Servicio Público.

Se propone corregir esta discrepancia en las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Reforma Interior de El Palmar, modificando el apartado 3.b) del artículo 5.2 (que se refiere al régimen de usos prohibidos en la zona de ordenación CHP-3 de El Palmar) para autorización de dicho uso en determinadas condiciones, así como el apartado 2.b) del artículo 5.22 de dichas normas (que se refiere al régimen de usos en las parcelas de Servicio Público) de modo que el uso Alm.1c se entienda permitido en las parcelas donde, como ocurre en el caso de la Cooperativa agrícola, se esté llevando a cabo este tipo de servicio.

2.- RAZONES DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PLANTEA.

En realidad, el almacén de la Cooperativa Agrícola funciona como una central de abastos que suministra a los cooperativistas las semillas, productos fitosanitarios y fertilizantes que necesitan para desarrollar las actividades agrícolas que llevan a cabo en el ámbito del Parque Natural de la Albufera.

Las circunstancias que motivaron la construcción de este almacén en este emplazamiento continúan siendo igual de importantes en la actualidad.

"*Necesidad de la obra: La circunstancia de la situación de este Sindicato, así como la determinación de la realización de esta mejora, se manifiesta claramente teniendo en cuenta que dicho poblado está situado en el centro de producción de la zona baja de esta provincia, en el lago de la Albufera y que por tratarse de un poblado pequeño no dispone de almacenes. Por otra parte, por esta localidad sale la mayor parte del arroz de los cotos arrozales o* "tancats" *próximos al lago de la Albufera, del término de Sueca y Sollana.*"

Por tanto, el primer objetivo que se persigue es que la Cooperativa pueda continuar ofreciendo el servicio público en las mismas instalaciones.

3.- UTILIDAD PÚBLICA DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación de planeamiento que se propone se entiende de utilidad pública por tratarse de una infraestructura fundamental para mantener viva la actividad agrícola del Parque Natural, principalmente en lo que se refiere a los arrozales, actividad protegida y amparada por la normativa medioambiental en vigor. De otro modo, los agricultores precisarían habilitar en otro lugar un punto de abastecimiento comunitario que cumpliera los requisitos necesarios para ello. Prescindir de un almacén centralizado llevaría a los agricultores a habilitar almacenes particulares y a gestionar la adquisición de los productos fitosanitarios y fertilizantes al por menor, lo que incidiría en el precio final del producto, en la competitividad de la producción agraria de la Albufera y, finalmente, en la viabilidad económica de la actividad. Y es esta razón la que llevó al PEPRI a calificar las

instalaciones de la Cooperativa como Servicio Público.

Debido a la consolidación actual del poblado y por razones de funcionalidad y proximidad, un nuevo emplazamiento exigiría ocupar terrenos medioambientalmente protegidos donde actualmente no existe esta opción. Y esto, en cualquier caso, supondría un mayor impacto que el mantenimiento en uso de las actuales instalaciones, tal y como viene sucediendo desde mediados del siglo pasado.

4.- INCARDINACIÓN DE LA PROPUESTA EN LAS PREVISIONES DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

La modificación propuesta se refiere a todas aquellas parcelas de Servicio público susceptibles de acoger los usos que actualmente desarrolla la Cooperativa agrícola, parcelas que el PEPRI vigente califica como Servicio Público de carácter privado e incluye, como tales, en el Sistema Local de Servicios Públicos del plan, esto es, en la Red Secundaria de dotaciones públicas, según nomenclatura utilizada por la Ley 5/2014 GV de 25 VII, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en sus artículos 35.1.b) y 36.

En el caso de los Servicios Públicos de destino privado sin categoría específica (SP*), el PERI establece únicamente (artículo 5.22.2.b) de las Ordenanzas) que podrán destinarse a la categoría que corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.75.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General, "en virtud de la vinculación a las preexistencias dotacionales de la parcela". Es decir, el PEPRI no establece una regulación detallada de usos en los sistemas locales destinados a servicio público. La consecuencia es que, para ello, debe recurrirse al detalle de la zona de ordenación a la que pertenecen.

Según lo dispuesto en el PEPRI de El Palmar, el suelo urbano de la pedanía se divide en dos áreas de calificación urbanística:

- El área CHP-3 Conjunto histórico protegido
- El área UFA-2 Unifamiliar en hilera

Las parcelas objeto de la presente modificación se encuentran ubicadas en el área de calificación CHP-3 de El Palmar, cuyo uso global y dominante es el Residencial Plurifamiliar (Rpf), según la definición recogida en el Título séptimo "Concepto y clasificación de los usos" de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

La zona CHP-3 sí tiene definido un régimen detallado de usos en los artículos 5.1 y 5.2 de las Ordenanzas del PERI. Concretamente, en el apartado 3 del artículo 5.2 se relacionan los usos que en esta zona resultan prohibidos, incluyendo en su epígrafe b), de forma expresa, el uso de almacén Alm.1c, uso que, según se define en el Título Séptimo y en el Capítulo segundo del Título Sexto de las Normas Urbanísticas del Plan General, es compatible con la vivienda y se permite en la zona CHP, genérica, de conjuntos históricos protegidos, aunque sujeta a ciertas condiciones de compatibilidad.

En resumen: al no regularse con detalle los usos en las parcelas de servicio público de carácter privado y encontrarse tales parcelas incluidas en la zona CHP-3 de El Palmar, la conclusión que se extrae es que el uso Alm.1c está prohibido.

La presente modificación pretende excluir el uso Alm.1c del detalle de usos prohibidos de la zona CHP-3, aunque no para toda la zona, sino únicamente para las parcelas de Servicio Público de carácter privado (SP*) donde se desarrollan actividades análogas a la que actualmente lleva a cabo la Cooperativa Agrícola.

Por tanto, si se considera que su afección se limita a los SP*, sistema perteneciente a la Red Secundaria de dotaciones públicas en virtud de lo dispuesto en el artículo 35.1.b) de la Ley 5/2014 GV, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), no se está afectando a ningún elemento de la Ordenación estructural y, por tanto, la modificación propuesta tiene el rango de Ordenación pormenorizada. Más aún cuando, entre todas las parcelas calificadas como Servicio público de carácter privado del Plan, únicamente la parcela de la Cooperativa agrícola supera los 600 m2 de superficie, lo que impide *de facto* desarrollar la actividad en otras parcelas sin una nueva modificación de planeamiento.

En cuanto a las determinaciones de la LOTUP aplicables a las modificaciones de planes, la Ley establece en su art. 63.3 que las nuevas soluciones propuestas deben mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones de forma que se cumplan los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en el anexo IV de la propia Ley.

En este caso no se está incrementando el aprovechamiento lucrativo de las parcelas afectadas por la modificación ni se está produciendo variación alguna en este equilibrio. Por tanto, no se considera necesario adoptar medida compensatoria alguna en los términos establecidos en los artículos 36.5 y 76 de la LOTUP.

Por último, la modificación propuesta se inserta perfectamente en las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la cuenca hidrográfica de la Albufera (PORN) y del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Albufera (PRUG).

Las parcelas afectadas se encuentran ubicadas en el casco histórico de la pedanía, esto es, en Zona Urbana, según apartado 10.2 de las Normas del PORN, y en la subcategoría E-P: Núcleos de población, según artículo 94 de las Normas del PRUG, donde, con carácter general, el régimen de ordenación se remite al establecido en el correspondiente planeamiento urbanístico municipal, complementado con las disposiciones aplicables de las Normas Generales del Plan Rector sobre actividad urbanística, infraestructuras y actividad industrial, así como sobre protección del medio en el entorno de las áreas urbanizadas, en lo relativo a vertidos sólidos y líquidos, emisiones atmosféricas, iluminación, protección de los hábitats y del paisaje, conservación de los valores culturales y otras cuestiones relacionadas con los objetivos del Parque.

5.- INCARDINACIÓN DE LA PROPUESTA EN LAS PREVISIONES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia fue aprobado en 1898 y, por su antigüedad, no contiene determinaciones ni define la Infraestructura Verde territorial en el ámbito del municipio. No obstante, el Parque Natural de la Albufera forma parte de la Infraestructura Verde por imperativo legal. De hecho, estando actualmente el PGOU de Valencia en Revisión, el documento sometido a información pública en septiembre de 2010 incluye, como documentación complementaria, un Estudio de Paisaje con una versión preliminar de la Infraestructura Verde municipal que, en el documento sometido a información pública en diciembre de 2014, se corrige, completa, amplía y dota de normas urbanísticas de aplicación propia.

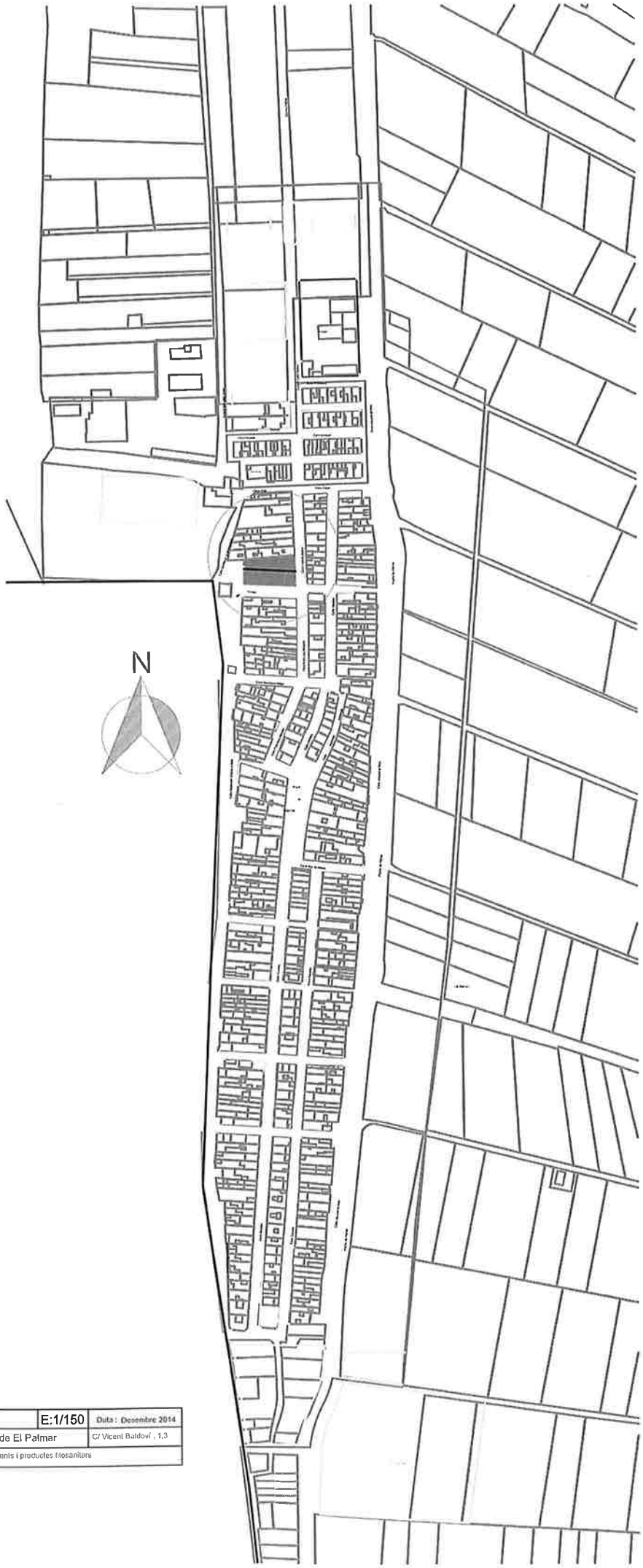
Aun cuando afecte a terrenos incluidos en el Parque Natural, la modificación propuesta se limita a parcelas edificadas en el ámbito urbano del Parque. No afecta a espacios públicos que pudieran considerarse parte de la Infraestructura verde urbana ni constituir corredores de conexión de ningún tipo en este sistema. Por tanto, se considera que no afecta a sus previsiones.

6.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÒMICA

La modificación propuesta no afecta a ningún parámetro que afecte a las Haciendas Públicas ni privadas.

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1. PLANO DE SITUACIÓN: PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN
I.2. PLANEAMIENTO VIGENTE: CLASIFICACIÓN DEL SUELO (Serie A)
I.3. PLANEAMIENTO VIGENTE: ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (Serie B)
I.4. PLANEAMIENTO VIGENTE: ESTRUCTURA URBANA (Serie C)



Situació: El Palmar (València)	E:1/150	Data: Desembre 2014
Cooperativa valenciana agricultors de El Palmar		C/ Vicent Baldoví , 1,3
Projecte: Emmagatzemament de llavors, fertilitzants i productes fitosanitaris		

CLASES DE SUELO

RU Suelo Urbano

SUNP Suelo Urbanizable No Programado

SNU Suelo No Urbanizable

Límites de clases de suelo

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS Y DE SERVICIOS

GIS-1 Abastecimiento de agua

Red de alta presión

Red de baja presión

GIS-2 Suministro de energía eléctrica

Red de 380 kv

Red de 220 kv

Red de 66 kv

GIS-3 Depuración de aguas residuales

Colector de aguas residuales

Estación de bombeo

Emisario submarino

GIS-4 Almacenamiento y transporte industrial de productos energéticos

Gasoducto

GIS-5 Drenaje público hidráulico

Colector de aguas pluviales

GRAFICO DISTRIBUCION DE HOJAS

DILIGENCIA.- El presente plano forma parte del documento P.O.G.U. de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte en 28 de Diciembre de 1988 (B.O.Z. 14-1-89 y D.O.G.V. 16-1-89), con la incorporación de las modificaciones derivadas de la corrección de errores advertidos y de la introducida de los R.-1-14, aprobadas por el A.ntos. de Valencia, en Sesiones Plenarias de 7-3-89, 22-6-89, 11-10-90 y 1-10-92, así como los decididos en los A.C. de 6-3-91, 28-5-92 y 4-4-91, a los que se alude en la Diligencia general que cierra el inicio de esta serie de 52 planos.

Valencia, a 6 de Octubre de 1993

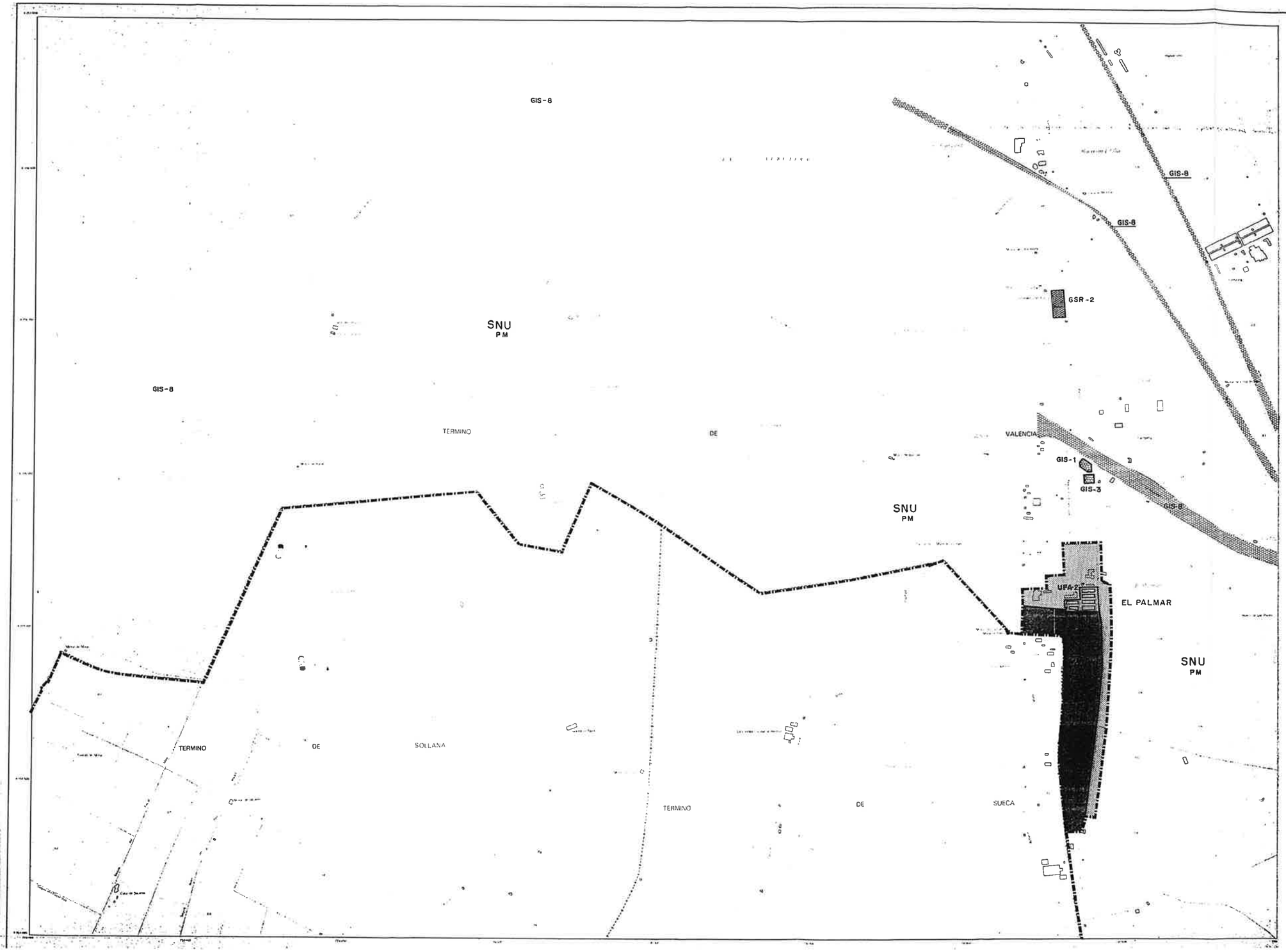
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO/OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN

PLANO: CLASES DE SUELO Y SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA			
ESCALA: 1:10.000		FECHA: ENERO 1992	
	SERIE: A.2.	HOJA: 4	

PLAN DE INFORMACION



CLASES DE SUELO

SU Suelo Urbano
SUP Suelo Urbanizable Programado
SUNP Suelo Urbanizable No Programado
SNU Suelo No Urbanizable

Límite de clases de suelo

ZONAS DE CALIFICACION URBANISTICA

Límite de Zona de Calificación urbanística

Límite de Zona en Suelo No Urbanizable

En Suelo Urbano

CHP CONJUNTO HISTORICO PROTEGIDO
CHP-1 Ciutat Vella
CHP-2 Gran Colonyal
CHP-3 Poblats

ENS ENSANCHE
ENS-1 Ensanche
ENS-2 Ensanche Protegido

EDA EDIFICACION ABIERTA

UFA VIVIENDA UNIFAMILIAR
UFA-1 "Casas de Poble"
UFA-2 En hilera
UFA-3 Aislada

TER TERCIARIO
TER-1 Feria Muestrario Internacional
TER-2a Parque mercantil
TER-2b Terciario de media densidad
TER-3 Equipo terciario (1)
TER-4 Terciario de baja densidad
TER-5 Equipo Terciario Polivalente (1)

IND INDUSTRIAS Y ALMACENES
IND-1 Areas y ensanches industriales (1)
IND-2 Polígonos industriales

En Suelo Urbanizable Programado

PRR PROGRAMADO DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL

PRT PROGRAMADO DE USO DOMINANTE TERCIARIO

PRI PROGRAMADO DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL

En Suelo Urbanizable No Programado

NPR NO PROGRAMADO DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL

NPT NO PROGRAMADO DE USO DOMINANTE TERCIARIO

NPI NO PROGRAMADO DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL

Límite entre sectores de SUP o entre áreas de SUNP

En Suelo No Urbanizable

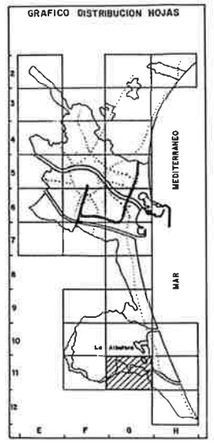
PA PROTECCION AGRICOLA
PA-1 Huerta
PA-2 Secano

PI PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

PM PROTECCION ECOLOGICA Y MEDIOAMBIENTAL

Límite entre del Parque Natural de la Albufera

GRAFICO DISTRIBUCION HOJAS



En cualquier clase de suelo los SISTEMAS GENERALES (2)

RED VIARIA (3)
GRV-1 Vía Interurbana
GRV-2 Vía Metropolitana
GRV-3 Vía Interdistrital

TRANSPORTE
GTR-1 Transporte público urbano
GTR-2 Ferrocarril
GTR-3 Area portuaria
GTR-4 Transporte interurbano

ESPACIOS LIBRES
GEL-1 Parque Metropolitano
GEL-2 Parque Urbano
GEL-3 Parque Forestal
GEL-4 Espacio Libre de uso Deportivo
GEL-5 Jardín Histórico

EDUCATIVO CULTURAL (4)
GEC Universitario

SERVICIOS PUBLICOS
GSP-1 Deportivo
GSP-2 Social cultural
GSP-3 Sanitario Asistencial
GSP-4 Administrativo Institucional
GSP-6 Religioso

SERVICIOS URBANOS
GSR-1 Bomberos
GSR-2 Cementerio

INFRAESTRUCTURAS BASICAS Y DE SERVICIOS (3)
GIS-1 Abastecimiento de agua
GIS-2 Suministro de energía eléctrica
GIS-3 Depósitos de agua reguladora
GIS-5 Servicios centrales de telecomunicaciones
GIS-7 Almacenamiento y transporte terrestre de productos energéticos
GIS-8 Cementerio público hidrobombas

DEFENSA Y FUERZAS DE SEGURIDAD
GFS Defensa y fuerzas de seguridad

AREA LITORAL
GLT Area litoral

NOTAS

(1) Algunos Equipos, por su reducida tamaño, no aparecen en el Plano C
(2) Los determinados grafiados no aparecen mediante notación "
(3) Ver también Plano A
(4) También se grafían con este tramo los Sistemas Locales Escolares en SNU

Aprobado Definitivamente Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 14 de diciembre de 1993

Valencia, 14 ENE. 1993

Aprobado provisionalmente mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de 21 de Diciembre de 1992

Aprobado para la información pública por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de 25 de Abril de 1993

7 MAYO 1993

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

AREA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Servicio de Planeamiento Oficina Técnica de Planeamiento

DE INFORMACION.

PLAN GENERAL MODIFICADO CALIFICACION URBANA.

PLANO Nº 1

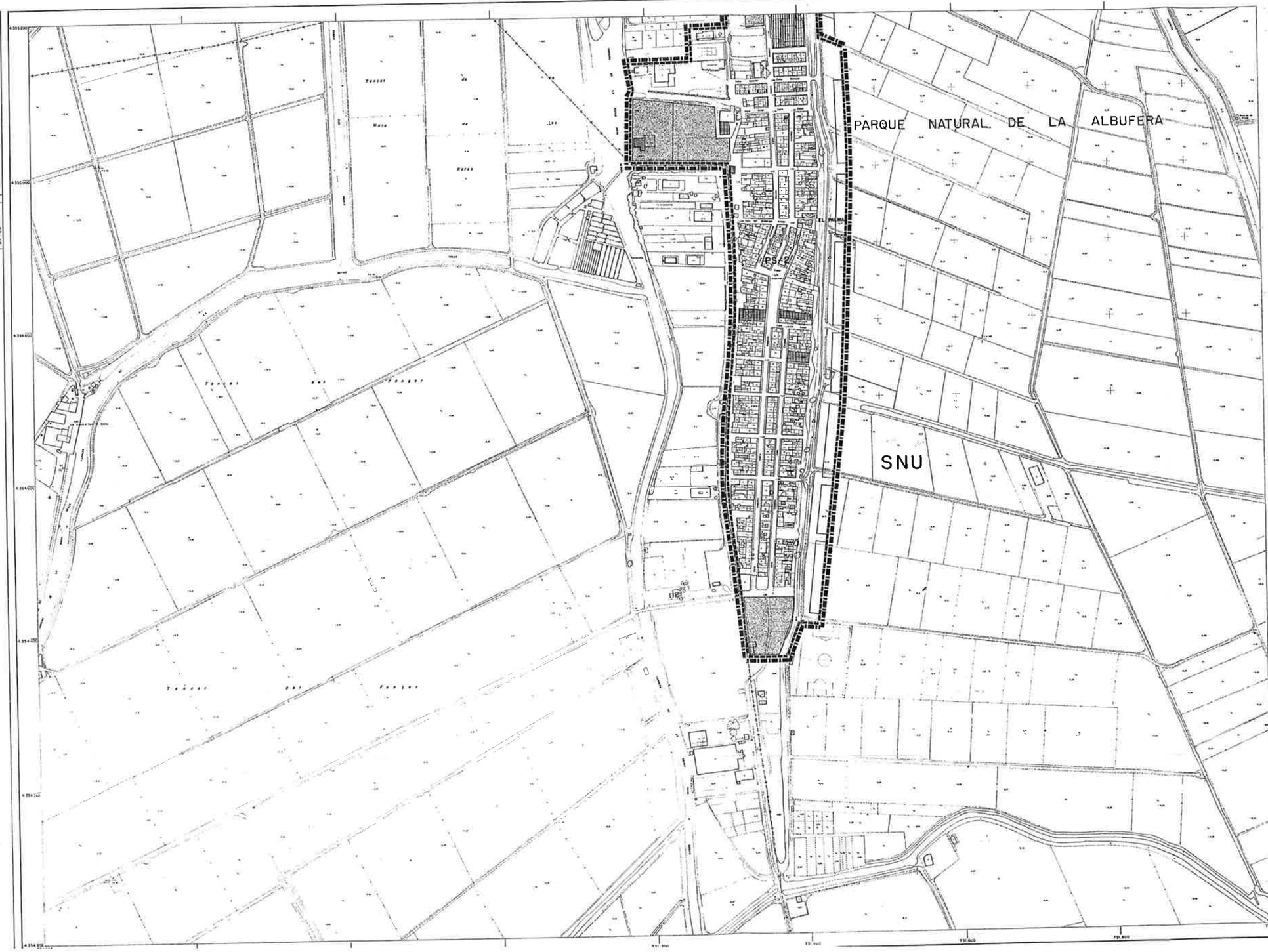
ESCALA 1:5.000 200 150 100 50 0 150

FECHA DICIEMBRE 1992

HOJA 11 G

SERIE B

MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA EN EL AMBITO DE EL PALMAR (PS-2)



VALENCIA

15 20 11-G
24 25

CLASES DE SUELO (1)

SU Suelo Urbano
SUP Suelo Urbanizable Programado
SUNP Suelo Urbanizable No Programado
SNU Suelo No Urbanizable

Límite de clases de suelo

AMBITOS DE PLANEAMIENTO

Límite de ámbito de planeamiento de desarrollo

Mr1,.... Código de ámbito de planeamiento de desarrollo

Límite de ámbito de planeamiento asumido

ALTURAS DE LA EDIFICACION

4 5 Altura máxima en número de plantas (incluida la baja)

Bs1 Altura de pasajes y pretiradas

ENCLAVES DE CALIFICACION URBANISTICA (2)

TER-2b Terciario de media densidad
TER-3 Enclave Terciario
TER-4 Terciario de baja densidad
TER-5 Enclave Terciario Preferente
IND-1 Areas y Enclaves Industriales

SECTORES EN SUP

PRR Programado de uso Dominante Residencial
PRT Programado de uso Dominante Terciario
PRI Programado de uso Dominante Industrial

AREAS EN SUNP

NPR No Programado de uso Dominante Residencial
NPT No Programado de uso Dominante Terciario
NPI No Programado de uso Dominante Industrial

PRR-1,... Número de sector o área

Alineaciones vinculantes en SUP y SUNP

Alineaciones indicativas

ELEMENTOS PROTEGIDOS

Elemento protegido de uso residencial

Elemento protegido de uso dotacional, terciario o industrial

GRAFICO DISTRIBUCION DE HOJAS

MAR MEDITERRANEO

SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (3)

RED VIARIA (4)

TRANSPORTE
GTR-1 Transporte público urbano
GTR-2 Ferroviario
GTR-3 Area Ferroviaria
GTR-4 Transporte Interurbano

ESPACIOS LIBRES
GEL-1 Parque Metropolitano
GEL-2 Parque Urbano
GEL-3 Parque Forestal
GEL-4 Espacio Libre de uso Deportivo
GEL-5 Jardín Histórico
EL Sistema Local de Espacios Libres (jardines públicos) (5)

EDUCATIVO-CULTURAL
GEC Universitario
EC Escolar (5)

SERVICIOS PUBLICOS
GSP-1 Deportivo
GSP-2 Socio-Cultural
GSP-3 Sanitario-Asistencial
GSP-4 Administrativo-Institucional
GSP-5 Religioso
SP Sistema Local de Servicios Públicos (5)

SERVICIOS URBANOS
GSR-1 Bomberos
GSR-2 Cementerio
SR Sistema Local de Servicios (5) Urbanos

INFRAESTRUCTURAS BASICAS Y DE SERVICIOS
GIS/IS-1 Abastecimiento de agua
GIS/IS-2 Suministro de energía eléctrica
GIS/IS-3 Depuración de aguas residuales
GIS/IS-5 Servicios centrales/locales de telecomunicación
IS-6 Estaciones de Servicio
GIS-7 Almacenamiento y transporte industrial de productos energéticos
GIS-8 Dominio público hidráulico

DEFENSA Y FUERZAS DE SEGURIDAD
GFS Defensa y fuerzas de seguridad

AREA LITORAL
GLT Area litoral

Línea marítimo-terrestre

NOTAS

14 OCT. 1992

(1) Las determinaciones de este plano se refieren exclusivamente a los suelos SU, SUP y SUNP, no obstante se señalan algunas previsiones en el SNU con objeto de complementar las determinaciones de los Planos A y B.
(2) Algunos Enclaves, por su reducido tamaño, se señalan tan sólo en el Plano G.
(3) Las dotaciones privadas se señalan mediante la clave correspondiente y un asterisco *
(4) Ver Planos A y B
(5) Estos Sistemas Locales se grafían tan sólo mediante la trama correspondiente (sin empleo de los códigos EL, EC, SP y SR)

DILIGENCIA.- El presente plano forma parte del documento P.G.O.U. de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte en 21 de Diciembre de 1988 (B.O.E. 14-1-89 y D.O.G.V. 16-1-89), con la incorporación de las rectificaciones derivadas de la corrección de errores materiales y de la transcripción de las N.C.M. aprobadas por el Ayto. de Valencia, en Sesiones Plenarias de 9-3-89, 13-4-89, 11-10-90 y 1-10-92, así como las derivadas de las R.C. de 2-5-89, 28-9-90 y 4-4-91, a las que se alude en la Diligencia general que consta al inicio de cada una de las mismas.
Valencia, a 6 de Octubre de 1992
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

AJUNTAMENT DE VALENCIA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO/OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN

PLANO	ESTRUCTURA URBANA	
PARAMETROS DE LA EDIFICACION, SISTEMAS GENERALES Y LOCALES AMBITOS DE PLANEAMIENTO		
ESCALA 1/2.000		FECHA ENERO 1992
	SERIE C	HOJA 109-110

PLAN DE INFORMACION

DOCUMENT II. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1.- RANGO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación tiene rango de Ordenación Pormenorizada.

2.- NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1.- Se modifica el apartado 3.b) del artículo "5.2. Usos", de las Normas Urbanísticas del PEPRI de El Palmar, que queda redactado de la manera siguiente:

"b) Industriales y almacenes:
- Ind.2, Ind.3, Alm.1c (**excepto en parcelas pertenecientes al Sistema Local de Servicios Públicos, en las condiciones establecidas en el artículo 5.22**), Alm.2 y Alm.3"

Artículo 2.- Se modifica el apartado 2.b) del artículo "5.22 Usos", de las Normas Urbanísticas del PEPRI de El Palmar, que queda redactado de la manera siguiente:

"b) Los de destino privado (se grafían con un asterisco en el Plano de Régimen Urbanístico) a la categoría correspondiente en virtud de la vinculación a las preexistencias dotacionales de la parcela.

En las parcelas donde actualmente se ubican centros de abastecimiento de cooperativas u otros colectivos, vinculados a trabajos de aprovechamiento o mantenimiento de los recursos del parque natural, se permiten los usos de almacenamiento, así como los de gestión, venta y distribución a los socios, de los productos necesarios para desarrollo de su labor, en las condiciones establecidas por la normativa sectorial vigente."

DISPOSICIÓN FINAL

Se mantiene la vigencia del Plan Especial de Protección y Reforma Interior PS-2 El Palmar, aprobado definitivamente por acuerdos plenarios de 18 de diciembre de 1992 y 11 de febrero de 1994, en todo lo que no se oponga al presente documento.

En València, al 16 de novembre de 2015

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR
PS-2 DE EL PALMAR

TÉCNICO Empar Marco Serrano
nªcolegiado 10.776

1.- OBJECTIVOS DE LA PLANIFICACIÓN I DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA CUAL ACTÚA

Se persigue el objetivo de que la Cooperativa Valenciana de Agricultores de El Palmar, además de otras organizaciones y cooperativas de la zona que también organizan su actividad en parcelas destinadas al servicio público de carácter privado, pueda continuar prestando el servicio público de proveer de productos y materiales necesarios para que sus socios puedan, a su vez, continuar con su actividad.

En realidad, el PEPRI del Palmar prohíbe el uso de almacén tipo Alm.1c (Almacén compatible con vivienda de más de 600 y menos de 1.600 m² de superficie) en todo el casco urbano de la pedanía pero, a la vez, no deja de reconocer el servicio que presta la Cooperativa agrícola calificando sus instalaciones como Servicio Público. La modificación que se propone pretende resolver esta discrepancia levantando la prohibición de desarrollar el uso Alm.1c en las parcelas del núcleo urbano del Palmar destinadas a la prestación de éste servicio público de carácter privado, tal y como el Plan General de Ordenación Urbana de valencia establece, de forma genérica, para el resto de parcelas del Sistema Local de Servicios Públicos incluidas en ámbitos de Conjunto Histórico Protegido (CHP).

2.- ALCANCE, ÀMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE

La modificación que se pretende únicamente afecta a los apartados 3.b) del artículo 5.2.- Usos, y 2b) del artículo 5.22, de las Normas Urbanísticas del PERI de El Palmar.

Su alcance se limita al Sistema Local de Servicios Públicos del Plan General, sistema que forma parte de la Red secundaria de dotaciones públicas, según nomenclatura utilizada en la Ley 5/2014 GV de 25 VII, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP). Por tanto, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 35.1.b) de esta Ley, se trata de una modificación de carácter pormenorizado.

Las alternativas valoradas han sido:

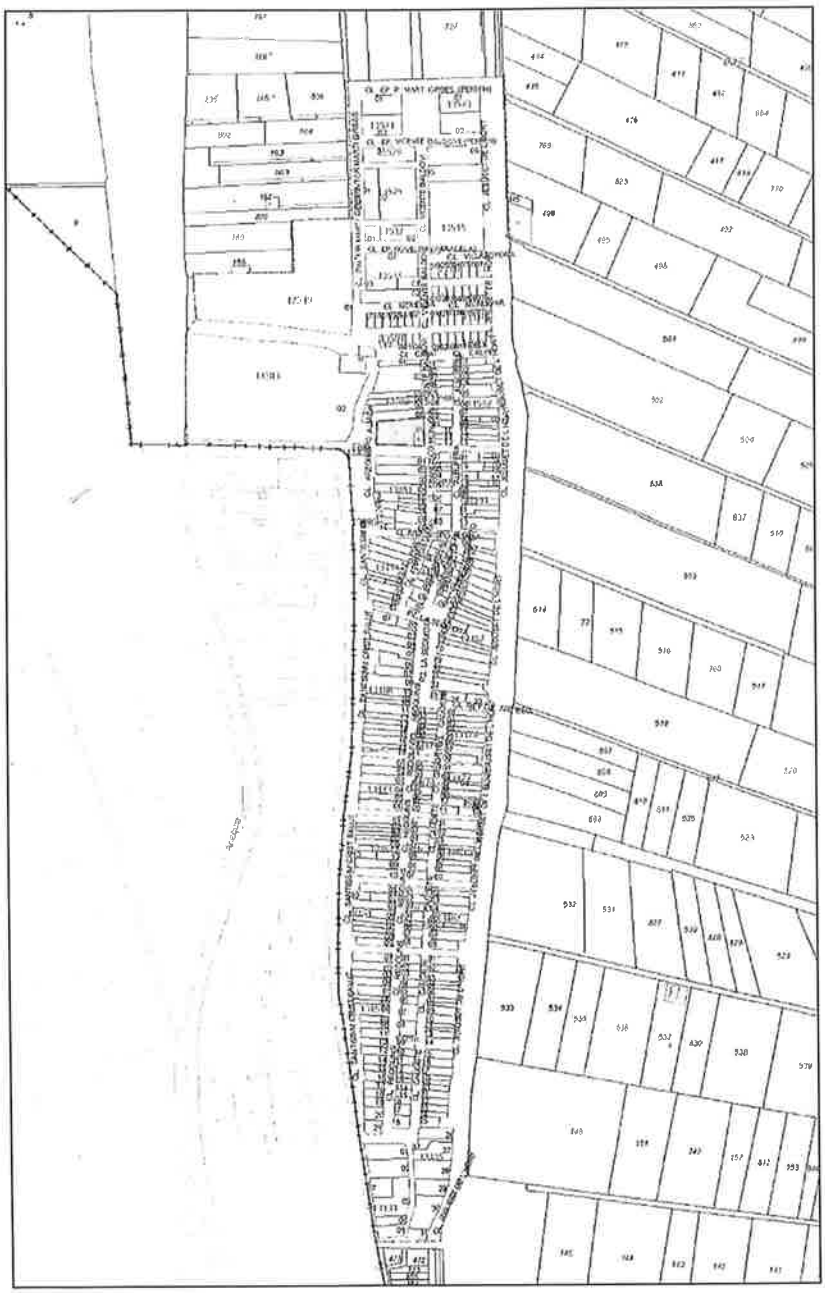
- Alternativa 0: no actuar. Con ello, la actividad que se desarrolla en las actuales instalaciones desde mediados del siglo pasado no podría ser legalizada y debería buscarse otra parcela donde sí pudiera desarrollarse, lo que obligaría a los agricultores del Palmar a buscar una nueva sede y un almacén para servicio de la Cooperativa fuera del ámbito del Parque. Esta alternativa se rechazó por ser funcionalmente inviable organizar el abastecimiento colectivo a los agricultores de la Albufera desde un punto previsiblemente lejano y mal comunicado.

- Alternativa A: que la Cooperativa deje de prestar el servicio de abastecimiento de semillas, fertilizantes y productos fitosanitarios a los agricultores de El Palmar y cada agricultor construya su propio almacén. Esta alternativa tiene los inconvenientes de abastecimiento de la anterior, exigiría que las normas del Parque permitieran este tipo de instalaciones y encarecería el producto final, haciéndolo menos competitivo, lo que pondría en peligro el mantenimiento de la actividad agrícola protegida que se desarrolla actualmente en el Parque.

- Alternativa B: resolver la discrepancia existente en las Normas Urbanísticas del PEPRI levantando la prohibición de llevar a cabo la actividad que desarrolla la Cooperativa agrícola sin problema alguno desde mediados del siglo pasado, actividad que es absolutamente necesaria para el mantenimiento de los arrozales de La Albufera, en unas instalaciones que existen y fueron construidas y acondicionadas exprofeso para ello.

Esta última es la alternativa escogida.

El territorio afectado por la modificación que se pretende se encuentra ubicado en el casco urbano de la pedanía de El Palmar y, puesto que la parcela de la Cooperativa agrícola es el único Servicio Público de carácter privado con superficie mayor de 600 m², afecta únicamente a esta parcela. La localización de las parcelas donde actualmente se da este uso se indica en el plano siguiente:



3.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

La modificación pretende legalizar una situación real, y las parcelas de Servicio Público de carácter Privado que no pertenecen a la Cooperativa agrícola tienen menos de 600 m² de superficie. Por tanto, no se prevé desarrollo del Plan de forma distinta a lo que ocurre actualmente sin una nueva modificación de planeamiento.

4.- DIAGNÓSTIC DE LA SITUACIÓ DEL MEDI AMBIENT I DEL TERRITORI ABANS DE L'APLICACIÓ DEL PLA EN L'ÀMBIT AFECTAT

El entorno en el que se localiza el ámbito afectado es el casco urbano de El Palmar, localizado a su vez en el ámbito del Parque Natural de la Albufera y adyacente al lago.

El casco urbano de El Palmar se encuentra completamente urbanizado y casi completamente edificado, siendo difícil encontrar un solar vacante, y menos aún de determinadas dimensiones.

Las parcelas afectadas por la modificación propuesta se encuentran, además, en el ámbito del Núcleo Histórico de el Palmar, elemento incluido en el actual Catálogo estructural de bienes y espacios protegidos de Valencia como BRL con el código BRL 19.05.06.

5.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

La modificación propuesta afecta únicamente a parcelas ya construidas y en uso sobre las que no se prevé que vaya a cambiar nada respecto de la situación actual. Tampoco se afecta a las condiciones de protección que se establecen en la Ficha del Catálogo correspondiente al NHT de El Palmar ni se menoscaban las garantías de salvaguarda de sus valores patrimoniales.

Es importante reseñar que la actividad pretendida se desarrolla en la parcela de la Cooperativa desde hace casi 70 años, sin que se haya manifestado efecto adverso alguno sobre el medio ambiente o los elementos protegidos.

Por tanto, dado que la actividad se va a desarrollar en las mismas condiciones que en el momento de la construcción, no se prevé impacto sobre el núcleo urbano así como en el resto del Parque Natural.

6.- INCARDINACIÓN DE LA PROPUESTA EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA E INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

En los términos utilizados en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, la modificación propuesta actúa como un mecanismo de racionalización y sostenibilidad en la ocupación del territorio que pretende mantener en el ámbito del suelo urbano de la pedanía, la actividad de servicio público que prestan las organizaciones y cooperativas de la zona en materia de almacenamiento y abastos, evitando su desarrollo en el ámbito protegido del Parque Natural o la desaparición de la prestación del servicio. El mantenimiento de la actividad de la Cooperativa agrícola tiene la potencialidad, además, de mantener y mejorar el nivel de vida del sistema rural y de favorecer la cohesión de los agricultores del Palmar como grupo territorial, económica y socialmente reconocido.

De este modo, tanto el objeto del Plan como los efectos esperados se incardinan en la visión, previsiones y directrices de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, especialmente en lo que se refiere a sus objetivos 23, 24, 6, 8, 25, 5 y 21.

Por otro lado, la modificación propuesta se inserta perfectamente en las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la cuenca hidrográfica de la Albufera (PORN) y del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Albufera (PRUG).

Las parcelas afectadas se encuentran ubicadas en el casco histórico de la pedanía, esto es, en Zona Urbana, según apartado 10.2 de las Normas del PORN, y en la subcategoría E-P: Núcleos de población, según artículo 94 de las Normas del PRUG, donde, con carácter general, el régimen de ordenación se remite al establecido en el correspondiente planeamiento urbanístico municipal, complementado con las disposiciones aplicables de las Normas Generales del Plan Rector sobre actividad urbanística, infraestructuras y actividad industrial y protección del medio en el entorno de las áreas urbanizadas, en lo relativo a vertidos sólidos y líquidos, emisiones atmosféricas, iluminación, protección de los hábitats y del paisaje, conservación de los valores culturales y otras cuestiones relacionadas con los objetivos del Parque.

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

El Parque Natural de la Albufera, al incluir en su ámbito una Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA) y el lago de La Albufera, que forma parte de la Lista de zonas húmedas de importancia internacional del Convenio Ramsar y ha sido declarado Lugar de Importancia Comunitaria (LIC), se encuentra incluido en la Red Natura 2000. No obstante, la modificación de Plan propuesta puede entenderse de importancia menor, puesto que afectaría únicamente a un suelo urbano ya alterado sobre el que no se pretende ningún cambio sustancial ni modificación alguna de la estructura territorial prevista.

Al tratarse de un uso que actualmente se desarrolla y que se lleva desarrollando desde mediados del siglo pasado, la actividad que se pretende permitir no es susceptible de generar problemas ambientales distintos de los ya previstos. Tampoco se afecta a las previsiones de otros planes o programas que tienen efectos sobre el territorio ordenado o su entorno, puesto que respeta sus determinaciones, así como las contenidas en otros planes y catálogos, relacionados con el patrimonio natural o cultural, o sometidos a cualquier otro tipo de protección sectorial.

Y, por último, en términos de paisaje, se trata de una modificación que no introduce modificaciones en el aspecto ni la forma de los edificios y, por tanto, no supone alteración de los patrones paisajísticos del lugar. Por esta razón, se entiende integrada en el paisaje y no requiere Estudio de paisaje ni medidas de integración específicas.

Por tanto, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, se considera que la presente modificación de Plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y que, en consecuencia, su evaluación ambiental y territorial estratégica puede resolverse por el procedimiento simplificado.

En València, al 16 de novembre de 2015