

MEMORIA

PLAN ESPECIAL DE CONSERVACIÓN Y PRESERVACIÓN DEL MEDIO NATURAL, RESERVA DE SUELO Y ORDENACIÓN DE USOS EN EL ENTORNO DE LA ALQUERÍA DE BOLA JUNTO AL CAMINO DE VERA EN VALENCIA.

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se tramita a INFORMACIÓN PÚBLICA en el expediente del Ayuntamiento

Fecha de fecha 26 OCT 2001

Valencia 25 APR 2002  
EL SECRETARIO GENERAL P.D.

Promueve:

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA

Joaquín Monfort Salvador. Arquitecto

Responsable de la asistencia técnica

Con la colaboración de:

GENERALITAT VALENCIANA  
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE  
FECHA - 2 DIC. 2002 DEL  
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES.

Miguel del Rey Aynat. Dr. Arquitecto

Antonio Gallud Martínez. Arquitecto

María T. Santamaría Villagrasa. Ingeniero T. Agrícola

GRUPO PAISAR, "PAISAJISMO Y ARQUITECTURA RURAL"

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado

por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 27 de Mayo de 2002

Valencia,

25 APR 2002

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.

## MEMORIA

## ÍNDICE

## I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1. Formulación del Plan Especial .....	3
2. Determinaciones del RPCV .....	3
3. Objeto del Plan Especial .....	6
4. Determinaciones urbanísticas para cada una de las zonas de ordenación .....	9
ANEXO I: Escrito de IBERDROLA .....	14
ANEXO II: Relación de titulares catastrales .....	15

## II. NORMAS URBANÍSTICAS .....

16

## III. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN.

## Planos de Información:

I.1. Encuadre territorial .....	1/25.000
I.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 .....	1/2.000

## Planos de Ordenación:

P.1. Zonificación .....	1/500
P.2. Régimen Urbanístico .....	1/500
P.3. Gráfico prospectivo .....	1/500



## MEMORIA

## I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

## 1. Formulación del Plan Especial.

Este Plan especial se formula por iniciativa de la Universidad Politécnica de Valencia propietaria del 80% de la superficie incluida en su ámbito, y tiene por finalidad la conservación y preservación de unos terrenos de huerta situados al norte del Campus de Vera de la Universidad Politécnica. Estos terrenos están clasificados como suelo no urbanizable por el vigente PGOU de Valencia. La mayor parte de los mismos tienen la calificación *PA-1 Protección agrícola huerta*, y el resto tiene la calificación *GIS-2 (Sistema General de Infraestructuras básicas y de servicios. Suministro de energía eléctrica)*.

2. Determinaciones del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana respecto a los Planes Especiales de conservación y preservación del medio natural, reserva de suelo y ordenación de usos.

*Artículo 86. Los Planes Especiales*

1. Podrán formularse Planes Especiales como complemento de desarrollo, mejora o incluso modificación del planeamiento general y parcial.

2. Los Planes especiales podrán ser de:

A. Conservación y preservación: cuando tengan por objeto definir y proteger el paisaje y el medio natural o adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico.

B. Protección, integración y funcionalidad de las dotaciones e infraestructuras: cuando tengan por objeto definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación o concretar su funcionamiento.

C. Reserva de suelo: cuando tengan por objeto crear o ampliar reservas de suelo para dotaciones, actuaciones de interés público o patrimonios públicos de suelo.



## MEMORIA

*D. Ordenación de usos: cuando tengan por objeto la ordenación de las actuaciones a desarrollar en los ámbitos incluidos en los Planes Especiales de reserva de suelo.*

*E. Vinculación a regímenes de protección pública: cuando tengan por objeto vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando el Plan General se hubiera limitado a prever su destino residencial.*

*3. Asimismo podrán tener por objeto complementar las medidas adoptadas mediante Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.*

Artículo 87. Determinaciones de los Planes Especiales de conservación y preservación

*Los Planes Especiales de Conservación y preservación podrán:*

- a. Identificar los elementos de interés.*
- b. Adoptar medidas para su conservación, estética y funcionalidad.*
- c. Regular la composición y detalle de construcciones o jardines*
- d. Establecer medidas o normas de uso que fomenten su mejor conservación, así como la utilización ordenada de los recursos naturales que garanticen su desarrollo sostenido y mantengan los procesos ecológicos esenciales.*
- e. Ordenar y preservar la estructura histórica de la parcelación.*
- f. Disponer lo necesario respecto al tratamiento y plantación de especies vegetales.*



## MEMORIA

Artículo 89. Determinaciones de los Planes Especiales de reserva de suelo y de los de ordenación de usos

Los Planes Especiales de reserva de suelo y los de ordenación de usos contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de sus fines.

.....

Artículo 91. Documentos de los Planes Especiales

1. El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines debiendo redactarse con igual o mayor detalle que el planeamiento que complementen o modifiquen.

2. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán, con carácter general, en:

*Parte sin eficacia normativa*

a) Documento de información: Este documento deberá recoger los aspectos del instrumento de planeamiento que puedan resultar afectados por el Plan Especial, tanto a nivel gráfico como escrito.

b) Memoria, descriptiva y justificativa, y estudios complementarios.

*Parte con eficacia normativa*

a) Normas urbanísticas, que podrán contener: - 2 DIC. 2002 DEL

- Normas de protección.

- Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura.

- Reglamentación de la edificación: cuando en su desarrollo haya de construirse edificios destinados a equipamiento público o construcciones vinculadas a la infraestructura pública o al medio rural.



## MEMORIA

b) Catálogo, cuando sea preciso.

c) Planos de ordenación a escala adecuada

### 3. Objeto del Plan Especial.

Este Plan Especial tiene una triple finalidad que coincide con lo dispuesto en los párrafos A, C y D del apartado 2 del art. 86 RPCV citado:

*A. Conservación y preservación: cuando tengan por objeto definir y proteger el paisaje y el medio natural o adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico.*

*C. Reserva de suelo: cuando tengan por objeto crear o ampliar reservas de suelo para dotaciones, actuaciones de interés público o patrimonios públicos de suelo.*

*D. Ordenación de usos: cuando tengan por objeto la ordenación de las actuaciones a desarrollar en los ámbitos incluidos en los Planes Especiales de reserva de suelo.*

Es un Plan Especial de conservación y preservación porque su objetivo prioritario es precisamente conservar y preservar los terrenos de huerta sobre los que se asienta.

Es un Plan Especial de reserva de suelo porque la UPV promueve una serie de actuaciones docentes e investigadoras asociadas al conocimiento y respeto de las labores agrícolas de la huerta tradicional así como a la restauración y réplica de las edificaciones rurales a ella vinculadas. Todo ello implica el interés público que se requiere para poder establecer la reserva de suelo en todo el ámbito del Plan Especial, lo cual permitirá, caso de ser necesario, legitimar la expropiación de los bienes inmuebles afectados.

Y por último es un Plan Especial de ordenación de usos, estableciendo se tres categorías de usos dominantes para las tres zonas que se prevén:



## MEMORIA

Zona GIS-2 / PID .....	Uso Din.2
Zona GEC / PED .....	Uso Ded
Zona PA-1 Alquería de Bola.....	Uso Nag

Este Plan Especial implica una modificación puntual del vigente Plan General, lo cual está expresamente previsto en el apartado 1 del art. 86 RPCV:

*1. Podrán formularse Planes Especiales como complemento, desarrollo, mejora o incluso modificación del planeamiento general y parcial.*

El Plan Especial no cambia la clasificación del suelo vigente en su ámbito ya que todo él sigue siendo suelo no urbanizable. Sin embargo sí que altera la asignación dotacional (terrenos calificados como GIS-2 que pasan a GEC) y establece una mayor pormenorización de usos en el ámbito *PA-1 Protección agrícola de huerta* que se redenomina en el ámbito del Plan Especial como *PA-1 Alquería de Bola*.

Uno de los objetivos principales del Plan Especial es adaptar el linde entre la subestación eléctrica existente (propiedad de la compañía suministradora IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.U.) y los terrenos de huerta a la realidad existente. Téngase en cuenta que el PGOU trazó un linde artificioso norte - sur que no respondía al límite existente entre la propiedad de IBERDROLA y los terrenos de huerta.

Los actuales terrenos de huerta, utilizados como campos de cultivo y donde se localiza un buen número de viviendas y construcciones anexas, se destinarán como campos de prácticas agrícolas con algunas construcciones de apoyo, aulas al aire libre y espacios de investigación y docencia, utilizando para ello el mayor número de edificios existentes que se rehabilitarán y construyendo algún edificio de nueva planta, de manera que el cómputo general de metros construidos en la zona de huerta sea igual o inferior al existente actualmente. En las zonas de aulas al aire libre se ubicarán una serie de réplicas de edificios rurales de interés etnográfico, donde se reproduzcan antiguas barracas existentes en esta zona hoy derruidas.



MEMORIA

El ámbito objeto del Plan Especial ocupa una superficie de 41.151,91 m2 cuya calificación actual se puede desglosar del siguiente modo:

Área A..... 1.237,41 m2

El Área A está calificada por el PGOU como PA-1 Protección agrícola de huerta, es propiedad de IBERDROLA y se encuentra incluida dentro del recinto vallado de la Subestación Transformadora "El Cabanyal".

Área B .....38.325,64 m2

El Área B está calificada por el PGOU como PA-1 Protección agrícola de huerta, es propiedad, en su práctica totalidad de la Universidad Politécnica de Valencia.

Área C..... 1.588,86 m2

El Área C está calificada por el PGOU como GIS-2 (*Sistema General de Infraestructuras básicas y de servicios. Suministro de energía eléctrica*), es propiedad de la Universidad Politécnica de Valencia.

El Plan Especial propone asignar las siguientes calificaciones a las áreas citadas:



Área A..... 1.237,41 m2

El Área A queda calificada como GIS-2 (*Sistema General de Infraestructuras básicas y de servicios. Suministro de energía eléctrica*) o si se quiere en la nueva nomenclatura PID (*infraestructura - servicio urbano perteneciente a la red primaria de dotaciones públicas*) debido a que estos terrenos ya se encuentran incluidos dentro del recinto va-

## MEMORIA

llado de la Subestación Transformadora de "El Cabanyal" y asociados a dicho destino.

Área B.....38.325,64 m2

El Área B queda calificada como *PA-1 Alquería de Bola*, es decir "*Protección agrícola de huerta en el entorno de la Alquería de Bola*", cuyas determinaciones se explicitan mas adelante.

Área C..... 1.588,86 m2

El Área C queda calificada como *GEC (Sistema General educativo cultural)*, o si se quiere en la nueva nomenclatura *PED (equipamiento educativo cultural perteneciente a la red primaria de dotaciones públicas)*.

\* Como Anexo a la Memoria de este Plan Especial se adjunta escrito de la compañía IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.U. en la que muestran total apoyo a las tesis del presente Plan en el sentido de adaptar la calificación GIS-2 al ámbito consolidado de la Subestación Transformadora.

4. Determinaciones urbanísticas para cada una de las zonas de ordenación.

4.1. Zona GIS-2 / PID Infraestructura - Servicio urbano (Subestación Transformadora).

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 normativa urbanísticas.



## MEMORIA



## 4.2. Zona PA-1 Alquería de Bola.

El perímetro del área es irregular, siguiendo la estructura del damero parcelario existente en la huerta. Una estructura que se define por abancalamientos limitados por trazados de los caminos y los cauces de las acequias, las cuales se marcan en el paisaje no tanto por su huella, como por la existencia de los árboles de ribera que nacen a lo largo de estas líneas de agua, las cuales dan una determinada escala al territorio. Su topografía presenta la singularidad del parcelario histórico y allí encontramos la presencia de antiguas alquerías. Alquerías de origen relativamente moderno, posiblemente de principios del siglo XX, las cuales se pretende mantener y a las que se le dará un uso de apoyo a las instalaciones y a la infraestructura necesaria para utilizar con el programa educacional que se prevé.

El proyecto intenta aunar ciertas condiciones de uso y conservación, a la vez que presenta una clara preocupación paisajística, buscando una adecuada integración de la lógica formal de la Universidad con el parcelario rural de la huerta colindante. Las acequias, los abancalamientos, las cotas de uso y de asentamiento de las arquitecturas existentes, marcan la solución y crean unas condiciones desde las cuales se aborda la propuesta del Plan.

El Plan se aborda desde la idea de resolver el conflicto paisajístico que en este momento se crea entre las coordenadas de las intervenciones del trazado de la propia Universidad Politécnica y el territorio circundante. A la vez que desde ajustar los usos y estructura paisajística de esta zona rural del término de Valencia, que presenta en la actualidad un paisaje de una excelente calidad, en parte abandonado por la presión urbana de los propios bordes de la ciudad y de la Universidad. Un paisaje donde las parcelaciones de origen medieval se conservan dentro de un damero surcado por los trazados de las acequias que riegan los campos y que configuran una geometría más orgánica dentro de la geometrización estricta de los bancales de huerta. La explotación agraria de productos hortícolas, donde se mantiene, crea un tapizado de colores y texturas diversos y cambiantes en el tiempo, frente a los cuales las líneas de agua de las acequias provocan el crecimiento de arbolado de ribera en alineaciones sinusoidales que crean una segunda escala en el territorio. Las casas rurales, existentes con relativa abun-

## MEMORIA

dancia en este lugar, crean una complejidad añadida al propio paisaje y se distribuyen unas aisladas, mientras que otras forman un pequeño grupo.

La estructura general del territorio se mantiene definida por los grandes surcos de las acequias principales existentes y que se pretende conservar, ya que los campos circundantes se riegan por ellas, y por el arbolado de ribera que se asocia a estas líneas de abundancia de agua. Surcos y líneas de arbolado que definen paquetes muy concretos formalmente y que delimitan algunos de los usos a determinar. Dentro de estos grandes paquetes se mantiene una partición de antiguos bancales que hace referencia a la partición del damero que define el parcelario en esta parte de l' Horta Nord.

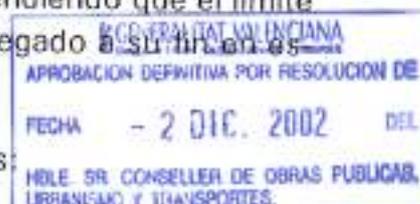
Un programa relativamente flexible, que permite el mantenimiento de las actividades agrarias, entendidas en este caso como campos de prácticas, con la permanencia de las acequias de riego, y de la parcelación existente en términos generales, utilizando unas zonas educativas para instalaciones asociadas a tal fin, todo ello utilizando la estructura parcelaria y la edificación rural existente, junto a la idea de mínima agresión al entorno, definen las coordenadas en las que se mueven las intenciones del plan, dentro de una preocupación sobre intervenciones sostenibles dentro de la Universidad.

En la intervención se asume el cambio de escala y de estructura geométrica entre las coordenadas de la propia Universidad y se entrega de manera posible a la lógica del parcelario rural, entendiendo que el límite norte de expansión de edificios universitarios ha llegado a su límite en esta zona.

En esta zona se distinguen dos áreas diferenciadas:

a) Áreas docente y experimental para cultivos y prácticas agrarias.

Esta área se sitúa al norte y ocupa el espacio limitado por el borde Oeste, el actual camino-carretera de Vera y la acequia situada al Este. La zona estará atravesada por el actual camino, que se conserva en sus dimensiones actuales aproximadamente. Las acequias y la parcelación se mantendrán, quizás subdividiendo parcelas dentro del mismo sistema de coordenadas para ajustarse al uso experimental que implica la existencia de parcelas más recogidas.



## MEMORIA

La casa rural existente en el borde norte se mantiene y restaura, así como el arbolado básico existente en su entorno, en particular un ejemplar adulto de eucaliptus, más unos cipreses adosados a la casa. Se trata de una casa de dos crujías con un sistema de tres vanos en fachada, que se conserva en un relativo buen estado. Siendo su fachada principal el punto de confluencia del actual trazado del camino en su extremo norte. Se sustituyen los cuerpos construidos posteriores a ella y en su lugar se levanta una porchada posterior de apoyo a las labores agrarias y de experimentación. La superficie total construida actualmente en la alquería norte es de 444 m<sup>2</sup>, de los cuales hay que mantener como protegidos las dos plantas de la casa rural que suman un total de 260 m<sup>2</sup> más 140 m<sup>2</sup> de la porchada, lo cual supone un total de 400 m<sup>2</sup>.

Al sur se prevé la restauración de un conjunto de alquerías existentes limpiándolas de cuerpos anexos sin interés y en ruina, para ser sustituidos por porchadas adosadas a las propias alquerías que alberguen un sistema de espacios docentes. En la actualidad este conjunto de edificios tiene una superficie total construida de 1.578 m<sup>2</sup>, que con la propuesta que se pretende quedaría en 900 m<sup>2</sup> construidos. A ellos se añadirían unos pequeños cobertizos que sumarán 490 m<sup>2</sup>, aunque subdivididos en varias construcciones para evitar un fuerte impacto ambiental; cobertizos que albergarían la maquinaria de prácticas agrícolas. Con ello el total construido en esta zona sería de 1.390 m<sup>2</sup>, inferior por lo tanto al existente.

#### b) Aulas al aire libre y museo etnográfico.

Se prevé un aula al aire libre para prácticas de cultivos y de reconocimientos de especies arbóreas o arbustivas. Se definen un total de cuatro aulas que incluyen a su vez una serie de pequeñas parcelas y un estrado longitudinal donde se pueden reunir profesores y alumnos para desarrollar las clases. A estas aulas se puede acceder por un camino rodado por el cual puedan entrar las máquinas para el caso de prácticas de motores agrarios. Acompañando a este camino se diseña un acceso peatonal y más lúdico que coincide con el trazado de las líneas arboladas que existirán junto a los cauces de las acequias.

En las parcelas que encontramos a lo largo de estas aulas se desarrolla un museo etnográfico que estará constituido por réplicas de edificios rurales de interés particular. Concretamente se levantarán réplicas de



## MEMORIA

las antiguas barracas que existían en los campos que hoy ocupa la Universidad Politécnica y que fueron derruidas en su momento. Construcciones seleccionadas entre los modelos más interesantes de este tipo de construcciones y que nos proporcionen ejemplos distintos mediante los cuales podamos entender el proceso evolutivo de la barraca. Como uno más de estos edificios del museo etnográfico, se incluirá la restauración de la Alquería de Bola, un pequeño edificio catalogado en el actual trabajo de catalogación que está realizando el Ayuntamiento de Valencia.

La zona alberga en estos momentos una superficie construida de 471 m<sup>2</sup>, que con la de restauración de la Alquería de Bola, más los 400 m<sup>2</sup> del conjunto de los otros edificios del museo etnográfico, alcanza los 500 m<sup>2</sup> construidos.

#### 4.3. Zona GEC / PED Equipamiento educativo cultural (pertenciente a la red primaria de dotaciones públicas).



Esta zona GEC / PED (antes calificada GIS-2) mantiene su calificación dotacional si bien el nuevo uso asignado es el Ded que el PGOU define en el título séptimo de sus normas urbanísticas como:

*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.,).*

La zona GEC / PED, situada al suroeste del ámbito del Plan Especial, ocupa una superficie de 1.588,86 m<sup>2</sup> y se le asigna una superficie edificable sobre rasante de 950 m<sup>2</sup>t con una ocupación máxima señalada en los planos y un número máximo de plantas de 2 incluida la planta baja y una máxima altura de cornisa de 9,30 m. El destino de la edificación es el de laboratorios de investigación adscritos a la UPV. El área norte no edificable se incorpora a los campos de prácticas agrícolas de la zona PA-1 Alquería de Bola. La zona GEC linda por el sur con el actual Campus de Vera de la UPV y podrá tener acceso rodado directo desde la actual zona de Ciencia Animal de dicho Campus.

MEMORIA

ANEXO I:

Escrito de la compañía IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.U.





BERNARDINO CASADO DE ROJAS, en nombre y representación de IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA S.A.U., con domicilio en Valencia, calle Isabel la Católica nº 12, procedo a realizar las siguientes manifestaciones:

1) Que el PGOU de Valencia, afecta a los terrenos propiedad de mi representada, colindantes con la UNIVERSIDAD POLITECNICA DE VALENCIA, en el camino de Vera, concretamente a los terrenos donde se encuentra ubicada la Subestación Transformadora "El Cabañal"

2) Que en la zona descrita, el PGOU incluye entre sus determinaciones, la permuta de parte de los terrenos titularidad de IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA S.A.U., con terrenos titularidad de la UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA.

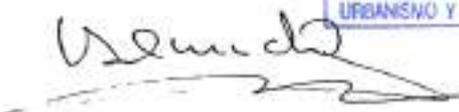
3) Que mi representada es conocedora de que la UNIVERSIDAD POLITECNICA DE VALENCIA tiene intención de modificar las determinaciones del PGOU, promoviendo un Plan Especial que, entre otros aspectos, recoja la supresión de la permuta antes citada, manteniendo ambas entidades los lindes actuales de sus respectivas titularidades dominicales.

25 JUL 2002

4) Dado que la permuta antes aludida, traería como consecuencia la necesidad de realizar obras de desvío de líneas de conducción eléctrica aéreas y subterráneas, propiedad de mi representada, obtención de recorridos alternativos via expropiación o servidumbre, reposición de vallados, desvío de la acequia que discurre por el terreno actualmente titularidad de la UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA, etc, sin que de dicha actuación se desprenda beneficio urbanístico alguno, al tratarse de suelo no urbanizable, entendemos que carece de interés para ninguna de las entidades afectadas, ni para el propio Excmo. Ayuntamiento de Valencia que, como Administración actuante, debería soportar el coste de las citadas obras.

En base a las consideraciones anteriores, IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA S.A.U, manifiesta su apoyo a cualquier iniciativa que tenga por objeto una modificación del PGOU, en cuanto a la supresión de la permuta que actualmente consta entre sus determinaciones entre mi representada y la UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA, manteniendo ambas entidades los lindes actuales de sus respectivas titularidades dominicales, tal y como se aprecian en el plano que se adjunta.

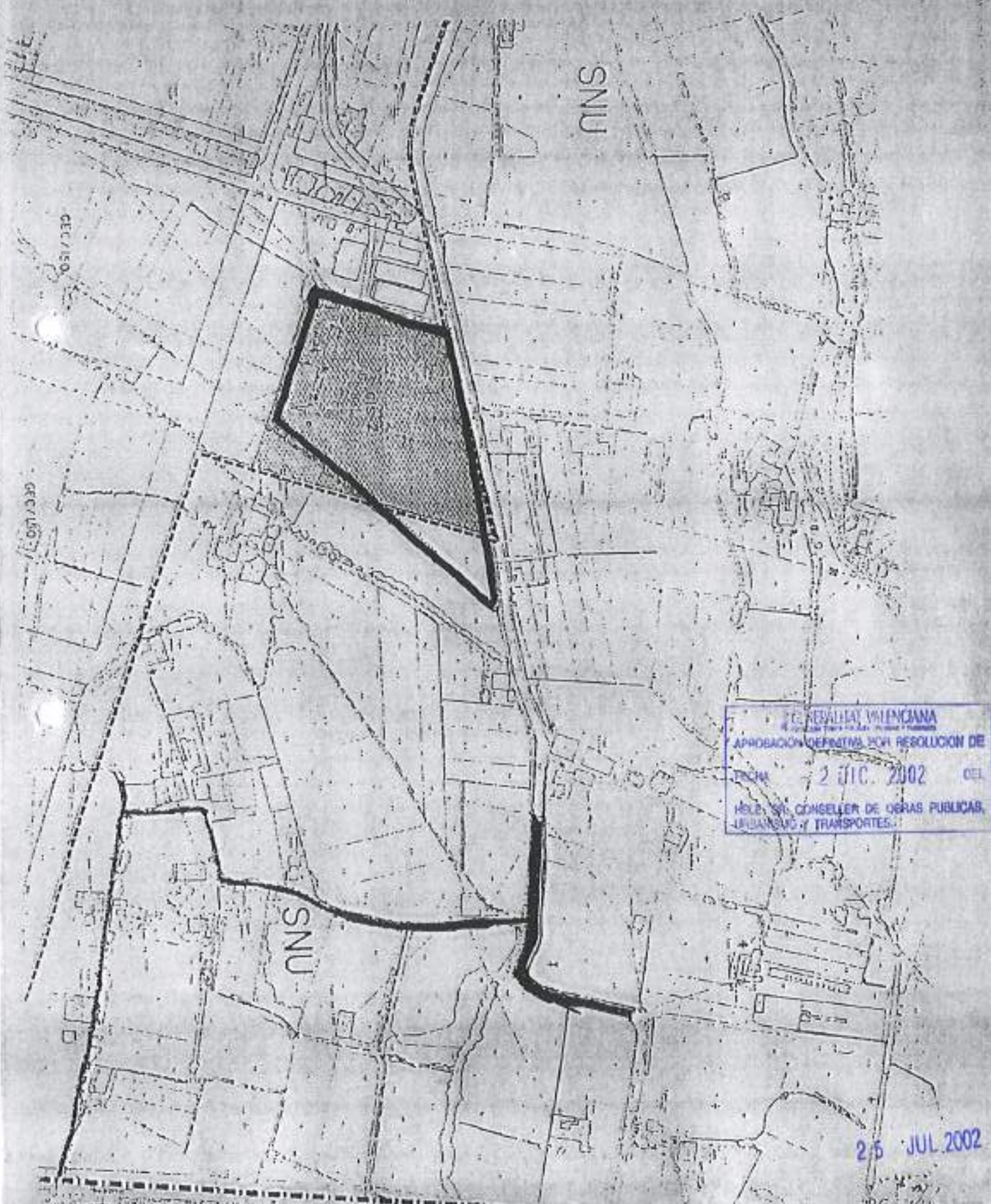
Lo que certifico a los efectos oportunos



Fdo. Bernardino Casado de Rojas

25 JUL 2002

TERMINO DE EXTENSION DE LA LINEA DE FERROVIARIA



GOB. REGIONAL VALENCIANA  
Aprobación definitiva por Resolución de  
2 JIC. 2002 del  
H. C. del Conseller de Obras Públicas,  
Urbanismo y Transportes.

25 JUL 2002

**MEMORIA****ANEXO II : RELACIÓN DE TITULARES CATASTRALES**

(ver Plano 1.4. Estructura de la propiedad)

Polígono Catastral nº 87-88

Parcelas, y núcleos diseminados propiedad de la Universidad Politécnica de Valencia; Camino de Vera s/n

Parcelas 265, 270, 271, 283, 16, 120, 21, 125 y 268 (parte)

Diseminados: 9017, 9019, 9020, 9022 y 9024

Parcelas pertenecientes a otros propietarios:

- Parcela 269; D. José María Cuenca Cuenca; Camino de Vera nº 40; tel. 96 3711767.

- Parcela 268 (parte); D. Ramón Cuenca Foch; Calle Martí Grajales nº 11-14ª; Tel. 96 3711051.

- Parcela 17: Herederos de D. Santiago Matías Ballester Alcoriza; Camino de Vera nº 50 Tel. 96 3712873

- Parcela 13 (parte), **IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.U.**; Isabel La Católica 12; 46004 Valencia



## II. NORMAS URBANÍSTICAS.

### Art.1.- Ámbito.

El ámbito del Plan Especial Alquilería de Bola es el señalado en los Planos de Ordenación.

### Art. 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
- I.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..... 1/2.000

#### 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.

**Art. 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 de Bola*.



**Art. 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.

**Art. 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<sup>2</sup> 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.

**Art. 6.- Zona PA-1 Alquilería de Bola. Parámetros de la ordenación.**

1. El uso dominante asignado a la zona PA-1 *Alquería de 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 de 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~~ **Departamento** 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<sup>2</sup> de techo y 5 metros de altura máxima de coronación.

c) Zona docente.

En ella se prevén instalaciones educativas asociadas con una superficie construida conjunta de 900 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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.

En Valencia, junio de 2001

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento es copia de la DILIGENCIA  
DILIGENCIA para el expediente de urbanización  
Fecha de fecha 12 6 001 2001  
Valencia, 12 5 ABR 02  
EL SECRETARIO GENERAL P.D.

H.H.H.  
Joaquín Monfort Salvador  
Arquitecto



DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia,  
Valencia, 12 5 ABR 02  
El Secretario General.