

EXPTE. 3496481-CA

ALDAIA

HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
"PONT DELS CAVALLS"

Acuerdo CTU

En referencia a la Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls", del municipio de Aldaia (en adelante, el Plan Parcial), que fue remitido por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Aldaia, de 29/11/2005, se acordó aprobar el Programa de Actuación Integrada (PAI), su ejecución y selección del Urbanizador para el desarrollo del Sector *Parc Empresarial Pont dels Cavalls*, presentado por la Unión Temporal de Empresas Parque Empresarial Aldaia, mediante gestión indirecta. Tras diversas fases de tramitación de este documento, en fecha 12/06/2018 se solicita el inicio de la evaluación ambiental estratégica.

La Comisión de Evaluación Ambiental emitió el documento de alcance de la Homologación y Plan Parcial, en sesión de 26/09/2019.

El Consell, mediante acuerdo de 10/12/2021, declara el Parque Empresarial "Pont dels Cavalls" como Parque Comarcal de Innovación, en los términos de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (en adelante, ETCV).

El Plan Parcial se sometió a información pública mediante anuncio publicado en el DOGV núm. 9459, de 28/10/2022. Posteriormente, en el DOGV núm. 9462, de 04/11/2022, se publica un nuevo anuncio de información pública del Plan Parcial, que incluye el estudio de viabilidad económica y la memoria de sostenibilidad económica. Se presentaron dos alegaciones, que son informadas por los servicios técnicos municipales. El Pleno del Ayuntamiento de Aldaia, en sesión de 31/01/2023 acuerda resolver las alegaciones presentadas y aprobar la propuesta del Plan Parcial que incorpora las modificaciones derivadas de los informes emitidos en la fase de información pública.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 25/05/2023, emitió la declaración ambiental y territorial estratégica (en adelante, DATE), con una serie de determinaciones finales, cuyo cumplimiento se analiza más adelante. La DATE se publicó en el DOGV núm. 10148, de 10/07/2025.

El Pleno del Ayuntamiento de Aldaia, en sesión de 26 de marzo de 2024, tras introducir en la documentación las modificaciones necesarias para cumplir las determinaciones finales de la DATE, aprobó provisionalmente la documentación.

La solicitud de aprobación definitiva se presenta en la Plataforma Urbanística Digital en fecha 30/04/2024. En fecha 30/05/2024 se aporta el expediente administrativo municipal.

En fecha 02/08/2024 se presentan los documentos de Homologación y Plan Parcial modificados según los últimos estudios sectoriales elaborados y determinados ajustes en materia urbanística, de fecha de julio de 2024. Esta documentación se aprueba por el Pleno del Ayuntamiento de Aldaia, en sesión de 30 de julio de 2024.



Se publica anuncio de información pública de la Homologación y el Plan Parcial en el diario "Levante – El Mercantil Valenciano", de 15/08/2024, en cumplimiento de lo establecido en el art. 55.2 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP). Se presenta una alegación, que es informada por los Servicios Técnicos Municipales.

El Pleno del Ayuntamiento de Aldaia, en sesión de 15 de noviembre de 2024, aprobó modificaciones en la Homologación y el Plan Parcial derivadas de los informes sectoriales emitidos hasta ese momento, estimó parcialmente la alegación presentada y solicitó la aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia. La nueva documentación, de fecha de octubre de 2024, se presentó en la Plataforma Urbanística Digital en fecha 18/11/2024.

Tras la emisión de nuevos informes sectoriales, el Ayuntamiento de Aldaia presenta nueva documentación en fecha 25/04/2025 (adenda al estudio de tráfico y regulación modificada del carácter innovador de las actividades).

El Pleno del Ayuntamiento de Aldaia, en sesión de 12/06/2025, aprueba todas las modificaciones derivadas de los informes sectoriales emitidos, que se integran en la versión de junio de 2025 de los documentos de Homologación, Plan Parcial y Estudio de Paisaje. Esta documentación se presenta en fecha 13/06/2025.

SEGUNDO. La documentación presentada incluye: Homologación (que se compone de memoria informativa, memoria justificativa, planos de información, planos de ordenación y ficha de zona); Plan Parcial (que se compone de memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas, planos de información y planos de ordenación); y estudios sectoriales (que incluyen estudio de viabilidad económica, memoria de sostenibilidad económica, estudio de integración paisajística, estudio acústico, estudio de inundabilidad, estudio de necesidades hídricas, plan de movilidad, estudio de tráfico, informe de impacto de género, inventario preliminar de construcciones y plantaciones, memoria de prospección arqueológica y anexo de infraestructuras energéticas).

TERCERO. El objeto de la actuación es la creación de un Parque Comarcal de Innovación en una zona situada en la parte Oeste del término municipal de Aldaia. En el entorno próximo del ámbito de actuación hay importantes infraestructuras viarias (la autovía A-3, la autovía A-7 y la carretera CV-36) que otorgan un gran potencial de accesibilidad viaria al citado parque, que se destina a actividades de carácter industrial y logístico.

La actuación supone la reclasificación de los terrenos, que pasan de suelo no urbanizable común a suelo urbanizable. Se define la ordenación pormenorizada mediante el Plan Parcial, y se definen los elementos que integran la ordenación estructural en un documento de Homologación.

1. HOMOLOGACIÓN

Como directrices de desarrollo urbano, se destacan los problemas de desarrollo de los sectores industriales clasificados en el planeamiento vigente, por afectaciones de riesgo de inundación y por la cercanía al casco urbano; se considera más adecuado un prudente distanciamiento entre zonas residenciales e industriales, aunque procurando que los desplazamientos entre ambos no sean importantes, evitando consumo de tiempo y de



energía; y se pone de manifiesto la inexistencia en Aldaia de suelo vacante para la implantación de actividades logísticas.

Los elementos territoriales más significativos en el entorno del ámbito de actuación son: la vía pecuaria denominada Colada Camino de Hornillos, la carretera CV-413, la línea de ferrocarril Valencia-Utiel, el Canal Júcar-Turia y el barranco del Poyo.

La delimitación del sector se traza de manera que no se incluyen los terrenos afectados por zonas de protección del barranco del Poyo, ni por el ámbito del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Albufera, ni por áreas afectadas por peligrosidad de inundación según las cartografías del Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell (en adelante, PATRICOVA) y del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (en adelante, SNCZI). En las actuaciones exteriores a la delimitación del sector, se tendrán en cuenta las consideraciones que se indican más adelante.

Se propone que la autovía CV-36, y su conexión con la autovía A-7, sean las principales vías que dan acceso al nuevo sector desde la red metropolitana, ya que se conecta el sector a dichas autovías a través de la carretera CV-413, en la que se proponen actuaciones de mejora. Para ello, se propone una sección de calzada simple con la anchura suficiente y uniforme en todo el tramo comprendido entre la CV-410 y la CV-36, un nuevo puente sobre el barranco del Poyo y la ampliación del tablero sobre el Canal Júcar Turia. También se proyecta una rotonda (Rotonda 5) sobre la CV-413 en la intersección que se produce con el viario interno del sector y que se constituirá en el principal acceso de este.

En el apartado 5.8 de la memoria justificativa, y en los planos ORD.E-05.1 y ORD.E-05.2, de la Homologación se definen los elementos que integran la infraestructura verde, diferenciando los que corresponden a la escala regional y supramunicipal, de los que corresponden a la escala local.

Como elementos de la ordenación estructural, que constituyen condiciones de conexión del sector, deben destacarse la siguientes actuaciones, calificadas como red primaria adscrita:

- *Ejecución del vial de enlace hasta la rotonda situada en el Camino Encreullades. (RPA-1). El sector tendrá una segunda vía principal que conectará con la carretera CV-410 Distribuidor comarcal Sur que conectará a su vez con la CV-36 y la CV-403 a la autovía A-3.*
- *Ejecución del vial ciclopeatonal desde el acceso al ámbito al este junto al cementerio municipal de Aldaia hasta el Polígono Industrial "El Coscollar" (RPA-2). Esta será la principal conexión ciclopeatonal con la población de Aldaia.*
- *Ejecución del vial de conexión hacia la CV-36, desde la rotonda situada en la CV-413 hasta el límite Norte del Sector VII perteneciente al municipio de Alaquàs (RPA-3).*
- *Sistema viario para completar el acceso al Sector desde la carretera CV-413, formado por la sustitución del puente sobre el Barranco (El Poyo, del Cavalls) y ampliación del paso superior del Canal Júcar-Turia (RPA-5) y (RPA-6).*
- *Adecuación de la carretera CV-413, de titularidad de la Diputación Provincial de Valencia desde la rotonda situada en la CV-413 en el límite con el sector VII de Alaquàs hasta el puente sobre el ferrocarril (RPA-4 y 7).*
- *Ejecución del vial de conexión por el Oeste, desde la CV-413 hasta la CV-36 (RPA-8).*
- *Las dos áreas identificadas en los Planos de Ordenación como "accesos DICs" deben ser acondicionados a la par que el resto de la carretera si a la hora de la ejecución de las obras no hubiesen sido acondicionados dentro de las DICs, ya que de otra forma se originaría un problema de seguridad vial derivado del cambio de sección transversal en la carretera. Esta*



inclusión deberá ser compensada mediante el establecimiento de mecanismos de compensación entre el sector y los promotores de las DICs.

Otro elemento de la ordenación estructural es el Canal Júcar-Turia, que es de titularidad estatal (gestionado por la Confederación Hidrográfica del Júcar) y tiene establecida una zona de servidumbre de 5 m de anchura. El límite del sector se traza por la línea exterior de esta zona de servidumbre.

Se propone como uso dominante el industrial-logístico. Se delimita un único sector, con una superficie de 999 990,91 m²s y una superficie de red primaria adscrita al sector de 64 400,95 m². El área de reparto queda integrada por el sector más la red primaria adscrita, excluyendo los suelos de dominio público ya existente y las áreas semiconsolidadas.

Dentro del sector, se califican como red primaria la parte de la carretera CV-413 incluida en el sector, el bulevar Norte-Sur (con sección de 36 m y calzada de 4 carriles y dos sentidos de circulación) y las zonas verdes perimetrales.

El tratamiento de los bienes de dominio público en la Homologación ha sido informado por las distintas administraciones sectoriales afectadas, con el resultado que se indica en el antecedente siguiente. El ámbito del sector no está afectado por la zona de policía del barranco del Poyo.

2. PLAN PARCIAL

Se plantea una ordenación pormenorizada cuya finalidad principal es la de dar respuesta a las exigencias derivadas de la implantación de actividades logísticas que precisan parcelas de grandes superficies, y no tanta edificabilidad. Para ello, se configuran dos grandes manzanas, de más de 200 000 m²s, y otras manzanas de menor dimensión.

La ordenación se estructura mediante un vial principal en dirección Norte-Sur, con una anchura de 36 m, y la disposición de dotaciones públicas en el perímetro de la actuación. Se configura un cinturón verde, que se materializará mediante la creación de una pantalla verde que haga de transición entre las parcelas industriales y las vías principales con la parcelas rústicas del entorno.

Se califican 4 parcelas de equipamiento de uso múltiple, con una superficie total de 49 290,75 m²s. La designada con el código QM-2 está destinada a la ampliación del cementerio, con una franja colindante de 25 m de anchura, que se califica como dotación (zona verde, en la que no cabe la implantación de usos privados). El cementerio actual queda excluido de la superficie del sector. También se califican dos parcelas específicas para aparcamiento público de camiones, en los bordes Este y Oeste del sector.

Se regulan tres tipos de parcelas privadas: de uso industrial-logístico, de uso terciario y equipamiento privado de infraestructuras y servicios (subestaciones eléctricas existentes).

Para determinar la superficie computable del sector, se extraen de la superficie del sector las áreas semiconsolidadas (parcela industrial consolidada en la zona Sur y parcelas de las subestaciones eléctricas) y las zonas de dominio público de la carretera CV-413 que quedan dentro de la delimitación del sector, tal como se representa en el plano ORD-4 de la Homologación.

Los parámetros urbanísticos principales de la actuación, aplicando los criterios de cómputo según las exigencias legales, son:



1. Superficie del Sector	999 990,91 m ² s
2. Suelos de dominio público incluidos en el sector (CV-413).....	5 756,39 m ² s
3. Áreas semiconsolidadas	25 350,91 m ² s
4. Red primaria adscrita (excluido el dominio público existente)	29 575,46 m ² s
5. Superficie computable del sector (1-2-3)	968 883,61 m ² s
6. Área de reparto (5+4)	998 459,07 m ² s
7. Parcelas privadas	628 353,01 m ² s
8. Zonas verdes <u>computables</u>	100 876,85 m ² s
9. Equipamientos	49 290,75 m ² s
10. Comunicaciones	221 470,30 m ² s
11. Índice de Edificabilidad Bruta	0,609830 m ² t/m ² s
12. Índice de Edificabilidad Industrial	0,598734 m ² t/m ² s
13. Índice de Edificabilidad Terciaria	0,011096 m ² t/m ² s
14. Edificabilidad Bruta	590 854,29 m ² t
15. Edificabilidad Industrial	580 103,46 m ² t
15. Edificabilidad Terciaria	10 750,84 m ² t
16. Aprovechamiento tipo	0,5917661 ua/m ² s

Se delimita una única unidad de ejecución para el desarrollo del Plan Parcial.

Tal como resulta de la declaración como un ámbito estratégico del territorio calificado como un Parque Comarcal de Innovación, más de un 51 % de la superficie neta del sector debe destinarse a actividades innovadoras. En el art. 8 de las normas urbanísticas del Plan Parcial, se incluye una relación de actividades que tienen un componente innovador.

En el desarrollo de la actuación se ejecutarán las actuaciones previstas en el Plan de Movilidad Sostenible, entre las que se destacan las siguientes:

- *Adecuación de una conexión ciclopeatonal desde el Cementerio de Aldaia hasta el carrer Vuit de Març.*
- *Adecuación de una conexión ciclopeatonal desde el ámbito hasta el Centro Comercial Bonaire.*
- *Disposición de plazas de aparcamiento públicas para bicicletas.*
- *Creación de un espacio público confortable para estancia y esparcimiento vinculado a la zona verde del sector.*
- *Implementación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.*

CUARTO. De los informes emitidos durante la tramitación del plan, cabe destacar los que se relacionan a continuación, recogiendo, con carácter general, el último de los informes emitidos por cada organismo.

- 03/11/2022: informe del **Servicio de Ordenación y Planificación del Comercio, Artesanía y Consumo**, del que cabe destacar la siguiente cuestión:

"En conseqüència, s'estima convenient que, en regular els usos comercials, en els articles 27 i 28 de les Normes Urbanístiques, s'especifiquen quals dels usos comercials complementaris, de caràcter minorista, que recull el citat article 35 de la normativa del PATSECOVA, tenen cabuda en l'àmbit del planejament o, en defecte



d'això, s'incorpore una remissió normativa al citat article, excloent la possibilitat d'implantació d'altres usos comercials detallistes diferents".

- 23/11/2022: informe favorable del **Servicio de Gestión Territorial**, en materia de riesgo de inundación y otras afecciones territoriales.
- 29/11/2022: informe favorable de la **Sección de Calidad Ambiental**, del Servicio Territorial de Medio Ambiente, en materia de contaminación acústica.
- 13/12/2022: informe favorable del **Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)**.
- 16/12/2022: informe de la **Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad Sostenible**, en el que se indica que deben analizarse las afecciones al transporte público y las necesidades de servicios de transporte público regular de viajeros de uso general o de uso especial. Estas cuestiones se han incluido en el Plan de Movilidad.
- 18/01/2023: informe favorable de la **Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (EMSHI)**.
- 31/01/2023: informe favorable de la entonces **Agencia Valenciana de Seguridad y Respuesta a las Emergencias**.
- 06/02/2023: informe favorable del **Servicio de Residuos**, del que cabe destacar la exigencia de que se deberá prever la existencia de una o varias parcelas cuya calificación urbanística permita albergar, al menos, una infraestructura de transferencia de residuos industriales, peligrosos y no peligrosos.
- 15/02/2023: informe favorable de la **Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria**.
- 10/03/2023: informe favorable de la **Dirección General de Aviación Civil**, en materia de servidumbres aeronáuticas.
- 29/03/2023: informe favorable de la **Entidad Metropolitana de Tratamiento de Residuos (EMTRE)**.
- 30/03/2023: informe favorable del **Servicio del Parque Natural de la Albufera**.
- 06/04/2023: informe del **Servicio de Movilidad**, que solicita que, de forma previa a la solicitud de aprobación del Plan de Movilidad, tramitado de acuerdo con el artículo 12 de la Ley de Movilidad, se estudien y concreten unos aspectos que se indican en el propio informe.
- 04/05/2023: informe de la **Unidad de Vías Pecuarias**, en el que, en síntesis, se indica lo siguiente:

"Así se ha adscrito una superficie como red primaria (RPA9) en el plano, en la que se pretende la ejecución del vial de conexión por el oeste desde la CV-413 hasta la CV-36. Dicho tramo se corresponde con la Cañada de Aragón, con 1100 metros de longitud y clasificada como vía pecuaria en el municipio de Aldaia, con 75 metros de anchura legal y sin deslindar.

(...)



En este caso, y conforme a la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias deberían desafectarse los sobrantes, pero de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.4 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias e la Comunidad Valenciana, procedería su revisión y adaptación a sus antecedentes históricos como vereda o Cañada Real de 20 metros de anchura, para proceder seguidamente a su deslinde y mutación demanial interna o externa, según el futuro titular de la nueva carretera sea la Generalitat o la Diputación Provincial de Valencia".

- 30/11/2023: informe favorable de la **EPSAR** respecto a la viabilidad del tratamiento en el sistema público de saneamiento y depuración de la EDAR de Quart-Benàger de las aguas residuales generadas por el desarrollo del Plan Parcial, con unos condicionantes referidos al desarrollo de la actuación.
- 07/05/2024: informe favorable de **Aigües de l'Horta**, respecto al servicio de abastecimiento de agua potable.
- 04/07/2024: informe favorable, en materia de industria, de la Sección de Industria, del **Servicio Territorial de Industria, Energía y Minas de Valencia**.
- 31/07/2024: informe favorable de la **Dirección General de Salud Pública**, que , entre otras cuestiones, da la conformidad al tratamiento del cementerio y su zona de ampliación.
- 02/09/2024: informe favorable del **Servicio de Planificación y Expropiaciones, de la Diputación de Valencia**.
- 10/09/2024: informe favorable de la **Confederación Hidrográfica del Júcar**.
- 01/10/2024: informe favorable de la **Dirección General de Carreteras**, del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, con dos condiciones aplicables al desarrollo del Plan Parcial:

"1. Los instrumentos que posibiliten que se lleve a cabo la acción urbanizadora, como planes o proyectos especiales, de infraestructuras, proyectos de urbanización, de obras o cualquiera que sea la denominación que les otorgue la legislación aplicable, ya sean de ordenación del territorio, urbanística, de protección ambiental o de cualquier otra materia, deberán ser informados por la Dirección General de Carreteras conforme al artículo 16.6 de la Ley 37/2105, de 29 de septiembre, de carreteras.

2. Para poder informar favorablemente los instrumentos que se citan en el punto anterior de esta resolución, y con el fin de garantizar que, en todo momento, se cumple lo dispuesto en el artículo 36.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y en el artículo 18.1.c del Real Decreto Legislativo 7/2015, será necesario presentar un Estudio de Tráfico y Capacidad actualizado, que verifique que no se produce una afección significativa a los elementos de la Red de Carreteras del Estado".

- 12/11/2024: informe favorable de la **Dirección Territorial de Valencia, de Conselleria de Agricultura, Ganadería y Pesca**, en materia de agricultura. Al final del informe se propone una reflexión sobre este tipo de actuaciones, tras los hechos acontecidos el día 29/10/2024 (DANA) A estos efectos, cabe remitirse al informe del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio, de 12/02/2025.



- 11/12/2024: informe favorable de la **Dirección General de Patrimonio Cultural**; se indica que, para las futuras actuaciones en el ámbito de aplicación del Plan Parcial, deberá tenerse en consideración lo siguiente:

"1º) En el ámbito del proyecto se han localizado restos de cultura material antigua en el ámbito de afección del proyecto, proponiendo el informe la realización del seguimiento arqueológico, debiendo para ello proceder conforme al artículo 4.4 del Decreto 107/2017, de 28 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de regulación de las actuaciones arqueológicas en la Comunitat Valenciana.

2º) Para el caso de que bajo el nivel vegetal se detectaran restos arqueológicos que se vieran afectados por las obras, se deberá realizar la excavación manual de los mismo con la metodología arqueológica al uso, debiendo para ello proceder conforme a los artículos 4.1, 4.2 y 18 y ss. del Decreto 107/2017, de 28 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de regulación de las actuaciones arqueológicas en la Comunitat Valenciana".

- 09/01/2025: informe favorable de la **Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación Audiovisual**.
- 12/02/2025: informe del **Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio**, en el que, tras analizar la información disponible tras la dana del día 29/10/2024, se concluye lo siguiente:

5. CONSIDERACIONES FINALES

Atendiendo a todo lo indicado anteriormente, se establecen las siguientes consideraciones:

- *En aplicación de los artículos 9.3 y 17.3 del PATRICOVA, y del apartado séptimo del artículo 126 ter del RDPH, en el sector de suelo urbanizable ZND-IND, deben instalarse sistemas de drenaje sostenible (SUDS), tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue, con su posterior concreción en el Proyecto de Urbanización y debe verificarse su funcionamiento mediante la elaboración de un **Estudio hidrológico-hidráulico**. Para considerar el ciclo del agua de forma global, el proyecto de urbanización que desarrolle el ámbito seguirá los criterios y recomendaciones contemplados en la «Guía de adaptación al riesgo de inundación: sistemas urbanos de drenaje sostenible» editada por el Ministerio para la Transición Ecológica.*
- *A las infraestructuras afectadas por riesgo de inundación les resulta de aplicación el artículo 21 del PATRICOVA. Sus proyectos específicos deberán ser informados por el departamento competente en materia de riesgo de inundación y otros riesgos en el territorio. Concretamente, el proyecto del nuevo puente que cruce el barranco del Poyo (Pont dels Cavalls):*
 - *Deberá aportar **estudio de inundabilidad** de la situación actual y futura, que cumpla lo establecido en el artículo 12 y en el anexo II del PATRICOVA.*
 - *Deberá cumplir con el resto de las determinaciones contempladas en el PATRICOVA.*



6. CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, y vista la Versión Final de la Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación «Pont dels Cavalls» de Aldaia (Valencia) presentada, se concluye que; la superficie del sector no se encuentra afectada por el riesgo de inundación, pero la superficie de Red Primaria RPA-6, adscrita al mismo, sí se encuentra afectada; no tiene otros riesgos en el territorio o incidencias territoriales relevantes. Con el cumplimiento de las consideraciones finales, el documento presentado resulta compatible con las determinaciones normativas del Plan de acción territorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA), así como el resto de normativa de aplicación y cartografía oficial tenida en cuenta en la elaboración del informe.

Visto el episodio de DANA del 29 de octubre de 2024, hasta que se realicen estudios concretos referentes al periodo de retorno correspondiente al suceso acaecido, el ayuntamiento, si lo considera oportuno, podrá establecer otras medidas de protección mayores que las contempladas en la normativa PATRICOVA, en las zonas que se han visto afectadas por este episodio, que corresponden a periodos de retorno mayores al de 500 años establecido por la normativa vigente.

Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el Decreto Ley 20/2024, de 30 de diciembre, del Consell, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción tras los daños producidos por la DANA, lo cual se informa, a los efectos oportunos".

- 30/04/2025: informe desfavorable conjunto del **Servicio de Paisaje** y del **Servicio de Planificación Territorial**. En el informe se indican observaciones en materia de infraestructura verde y en materia de paisaje, que obligan a modificar la documentación presentada. Se concluye lo siguiente:

"En materia de infraestructura verde, el documento que se someta a aprobación definitiva deberá concretar su definición y regulación en el interior del ámbito del sector, conforme a lo expuesto en el apartado 1 de este informe.

- En materia de paisaje, el documento que se someta a aprobación definitiva deberá contar con un texto refundido del estudio de paisaje que incluya el anexo de planos. Asimismo, se deberá modificar la normativa urbanística del plan y la ficha de gestión del sector en los términos requeridos en el apartado 2 de este informe".

En el fundamento de derecho octavo se analiza el cumplimiento, en la versión final del plan, de las condiciones establecidas en materia de paisaje. En materia de infraestructura verde, se ha emitido un nuevo informe favorable, como se indica más adelante.

- 30/04/2025: informe favorable del **Servicio Territorial de Industria y Energía de Valencia**, en materia de energía. En el informe se indica que no podrá aceptarse como mejora de la innovación la existencia de dos redes de energía eléctrica.
- 02/05/2025: informe favorable condicionado del **Servicio de Planificación**, de la Dirección General de Infraestructuras Viarias, con las siguientes consideraciones:



"- Se deberá incluir como cargas adscritas al Sector las mejoras propuestas en la señalización en el tronco de la carretera CV-36.

- En las Normas de Ordenación Estructural de la Homologación definitiva del Plan Parcial, concretamente en su Artículo nº 10: "Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal", se deberá añadir:

o La protección de elementos viarios pertenecientes al Sistema Viario de la Comunitat Valenciana, seguirá lo dispuesto según la legislación autonómica de carreteras, Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunitat Valenciana.

- Se deberá corregir la nomenclatura de la CV-410 en los distintos documentos del Plan Parcial, ya que en numerosas ocasiones de nombra CV-33 (...)"

- 23/05/2025: informe favorable de la **Confederación Hidrográfica del Júcar**, que indica lo siguiente:

"Anteriormente, el 12 de septiembre de 2024 este organismo emitió informe FAVORABLE en relación con el asunto de referencia.

Analizada la última documentación aportada:

- En relación al ámbito del sector no se han encontrado modificaciones que afecten a dominio público hidráulico, régimen de corrientes y/o demanda de recursos hídricos con respecto a la documentación anterior.

- Al respecto del puente sobre el barranco del Poyo será en la fase de autorización de obras donde se valorará la viabilidad del mismo y se establecerá el condicionado para su ejecución.

Por tanto, mientras no se hayan alterado las condiciones que motivaron el informe emitido a la Homologación modificativa y Plan Parcial del Sector Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls" de Aldaia, el sentido de dicho informe seguirá siendo válido".

- 03/07/2025: informe favorable del **Servicio de Planificación Territorial**, en materia de infraestructura verde y de adaptación a la ETCV.
- 08/07/2025: informe favorable de la **Dirección General de Industria**, en materia del componente innovador de las actividades a implantar en el Parque Comarcal de Innovación.

QUINTO. El planeamiento general vigente en el municipio de Aldaia es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 05/01/1990.

SEXTO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 9 de julio de 2025, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. A partir de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica realizada por el Ayuntamiento de Aldaia en fecha 12/06/2018, el expediente se tramita de conformidad con las determinaciones de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP). Y la versión final del plan está adaptada al TRLOTUP. El expediente se resuelve de conformidad con las determinaciones del TRLOTUP, considerando las determinaciones que resultan aplicables en función de las fechas de tramitación del plan.

SEGUNDO. Como trámite previo a la resolución de la aprobación definitiva de la Homologación y el Plan Parcial, el director general de Transportes y Logística, mediante Resolución de fecha 14/11/2024, aprobó definitivamente el Plan de Movilidad del Parque Comarcal de Innovación *Pont dels Cavalls* en Aldaia. Se ha dado cumplimiento, así, a lo establecido en el art. 12 de la Ley 6/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de Movilidad de la Comunidad Valenciana (en adelante, LMCV), que, en su apartado 8, establece que *"corresponde a la Conselleria competente en materia de transporte la aprobación de los planes de movilidad previstos en este artículo, aprobación que será previa al otorgamiento de la licencia o aprobación del proyecto o instrumento de ordenación que posibilite el desarrollo de la implantación"*. La resolución de aprobación definitiva del Plan de Movilidad se condiciona al cumplimiento de 7 determinaciones relativas a la gestión del Parque Comarcal de Innovación. Por otra parte, con la aprobación definitiva del Plan de Movilidad se dan por cumplidas las observaciones indicadas en el informe de la Secretaría General de la Autoridad de Transporte Metropolitano de Valencia, de 14/08/2024.

El municipio de Aldaia es uno de los municipios que fueron afectados por la dana del día 29/10/2024. Por este motivo, la tramitación del expediente ha estado suspendida en los siguientes períodos:

- Suspensión derivada de normativa estatal: entre el 07/11/2024 y el 24/12/2024. Por aplicación de las siguientes normas: *Real Decreto-Ley 6/2024, de 5 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes de respuesta ante los daños causados por la DANA en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024; disposición adicional novena en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Orden PJC/1222/2024, de 6 de noviembre, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de noviembre de 2024, por el que se declara <Zona afectada gravemente por una emergencia de protección civil> el territorio damnificado como consecuencia de la DANA (BOE de 07/11/2024); Resolución de 23 de diciembre de 2024, de la Secretaría de Estado de Función Pública, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 23 de diciembre de 2024 de finalización de la suspensión de términos e interrupción de plazos establecida en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de noviembre de 2024 (BOE de 25/12/2024).*
- Suspensión derivada de normativa autonómica: entre el 02/01/2025 y el 15/04/2025. Por aplicación de las siguientes normas: *Decreto-Ley 20/2024, de 30 de diciembre, del Consell, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción tras los daños producidos por la DANA (DOGV de 02/01/2025); Ley 2/2025, de 15 de abril, de la Generalitat, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción después de los daños producidos por la DANA (DOGV de 16/04/2025).*



En relación con la disposición transitoria segunda de la Ley 2/205 anteriormente citada, el presente expediente queda encuadrado en el apartado 1 de dicha disposición, puesto que figura como no inundable en la cartografía del Plan de acción territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (cartografía PATRICOVA), en la cartografía del Sistema Nacional de cartografía de Zonas Inundables (cartografía SNCZI), y no inundado en la cartografía dana 2024 del visor cartográfico de la Generalitat (cartografía dana). Por tanto, continúa con su tramitación ordinaria, y puede ser aprobado conforme a la normativa urbanística vigente antes de la Ley 2/2025. Además, se ha emitido informe por el Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio, de fecha 12/02/2025, que analiza los efectos de la dana de 29/10/2024.

En la fase de aprobación definitiva, una vez concluida la fase de información pública, se presentó una alegación por parte de ACCIÓ ECOLOGISTA-AGRÓ el día 09/12/2024. Esta alegación se reiteró, con el mismo contenido, en escrito de fecha 16/12/2024. De esta alegación se dio traslado al Ayuntamiento de Aldaia.

Posteriormente, en respuesta al escrito presentado por AGRÓ el 24/12/2024, el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia remitió una comunicación a AGRÓ, que fue recibida el 27/12/2024, en el que se indicaba lo siguiente:

“• Ni el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia ni la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia han emitido ningún informe sobre la citada Homologación y Plan Parcial en el mes de diciembre de 2024.

• Por la presente se le reconoce la condición de 'público interesado', en los términos del art. 48.f) del TRLOTUP, en el expediente que se tramita en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia (expediente 3496481), y su personación en el expediente desde la fecha de presentación de su solicitud en tal sentido, del día 24/12/2024”.

Más adelante, una vez levantada la suspensión de la tramitación del procedimiento, en fecha 16/04/2025, se le envió copia del acuerdo del Pleno del Consell, de 10/12/2021, por el que se declaró el Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls".

Con carácter general, se ha de tener en cuenta que el procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos tiene una fase específica de participación pública, que se regula en el art. 55 del TRLOTUP. En esa fase, cualquier ciudadano o cualquier asociación puede presentar alegaciones al plan que se está tramitando. Concluida esa fase, el procedimiento de aprobación de planes urbanísticos ya no tiene establecida otra fase de información pública, por lo que, en la fase de aprobación definitiva no se contempla la posibilidad de presentar alegaciones. Por este motivo, las alegaciones de ACCIÓ ECOLOGISTA-AGRÓ presentadas los días 09/12/2024, 16/12/2024, 24/12/2024 y 02/06/2025 tienen la consideración jurídica de alegaciones extemporáneas.

No obstante lo anterior, tanto por el Ayuntamiento de Aldaia como por el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia se ha realizado una valoración de las cuestiones planteadas en las alegaciones referidas.

El Ayuntamiento de Aldaia, en el informe municipal de 25/04/2025, al que cabe remitirse en este punto, realiza una valoración de las alegaciones, en las cuestiones referidas al trámite municipal, que, en síntesis, indica lo siguiente:

- No cabe recurso contra el acuerdo de aprobación provisional municipal ni trámite de audiencia respecto a dicho acuerdo.
- La documentación del plan fue incluida en el Portal de Transparencia municipal.



- La documentación incluida en el Portal de Transparencia no se limita a la que se exige en los arts. 54 y 55 del TRLOTUP, sino que incluye más documentos, en aras de una mayor transparencia.
- En las fases de tramitación autonómica (fase ambiental y fase de aprobación definitiva) la documentación del plan también ha sido expuesta, para su consulta pública, en la Plataforma Urbanística Digital de la Generalitat Valenciana.
- No ha habido cambios sustanciales tras la información pública, por lo que no procede una nueva fase de información pública, de conformidad con el art. 55.5 del TRLOTUP.
- No procede la publicación del acuerdo de aprobación provisional municipal, de conformidad con el art. 57.1 del TRLOTUP.
- El Ayuntamiento de Aldaia analizó y dio respuesta a la alegación presentada por AGRÓ en la fase de información pública, así como a la solicitud de documentación presentada el día 09/07/2024.
- El acuerdo de aprobación provisional se notificó a AGRÓ, en su calidad de alegante en la fase de información pública.
- La publicación de anuncio de información pública en prensa escrita de gran difusión (anuncio publicado en el diario “Levante”, de 15/08/2024) no requiere de otros medios de publicidad adicionales.
- La publicación referida en el apartado anterior no requiere su publicación en el DOGV, que ya se realizó en las fechas 28/10/2022 y 04/11/2022.
- El expediente de instalación fotovoltaica “Los Predios” ha caducado, por lo que el plan no tiene que realizar ninguna actuación de compatibilidad con dicha instalación.

En relación con otras cuestiones del escrito de 09/12/2024 que no se refieren al trámite municipal del expediente, se realizan las siguientes valoraciones:

- La evaluación ambiental del plan ha seguido el procedimiento legalmente establecido. En la DATE se incluyen unas determinaciones finales que deben cumplirse antes de la aprobación definitiva del plan. En el fundamento de derecho quinto del presente documento se analiza el cumplimiento de las determinaciones finales establecidas en la DATE.
- La solicitud y emisión de informe en materia de paisaje se rige por el art. 60 del TRLOTUP, tal como se justifica en el presente documento. El informe del Servicio de Planificación Territorial, de 09/12/2024, plantea unas observaciones en materia de infraestructura verde; el Ayuntamiento ha presentado nueva documentación en fecha 25/04/2025 para dar respuesta a esas observaciones.
- La solicitud y emisión de un nuevo informe en materia de energía se rige por el art. 60 del TRLOTUP, tal como se justifica en el presente documento.
- Respecto al carácter innovador de las actividades que se puedan implantar en el Parque Comarcal de Innovación, hay que remitirse a los informes de la Dirección General de Industria y del Servicio de Planificación Territorial.



- El acuerdo de declaración de un Parque Comarcal de Innovación por parte del Consell no requiere su publicación en el DOGV, según la normativa aplicable.
- El Decreto 4/2022, del Consell, entra en vigor con posterioridad a la declaración como Parque Comarcal de Innovación de la actuación “Pont dels Cavalls”, de fecha 10/12/2021.
- En materia de riesgo de inundación y de análisis de la incidencia de la dana del 29/10/2024, cabe remitirse al informe del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio, de 12/02/2025, y al informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de 23/05/2025.
- Consta en el expediente informe favorable de la EPSAR, de 30/11/2023, respecto a la viabilidad del tratamiento en el sistema público de saneamiento y depuración de la EDAR de Quart-Benàger de las aguas residuales generadas por el desarrollo del Plan Parcial, con unos condicionantes referidos al desarrollo de la actuación. En la versión final del plan, se propone el tratamiento de las aguas residuales en el sistema público de saneamiento.
- La tramitación del expediente ha estado suspendida tras la dana del 29/10/2024, conforme se analiza en el fundamento de derecho noveno del presente documento, de manera que no se incluyó en el orden del día de la Comisión Informativa de Urbanismo de 18/12/2024.
- A la vista de todo lo anterior, las cuestiones que se solicitan en la parte final del escrito, no pueden ser admitidas: el acuerdo de aprobación provisional municipal de 15/11/2024 ha cumplido la normativa aplicable, se ha notificado a AGRÓ y no requiere de otros medios de publicidad del acuerdo; no se han producido irregularidades en el procedimiento administrativo y, en cuanto a la valoración del riesgo de inundación, hay que emitirse a los informes de los organismos competentes; la conformidad a derecho del acuerdo que emita la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia se justifica en los fundamentos de derecho del presente documento.

En relación con el escrito de fecha 02/06/2025, que cuestiona la vigencia de la declaración de la actuación como Parque Comarcal de Innovación, se ha emitido informe por el Servicio de Planificación Territorial, de 01/07/2025, que indica lo siguiente:

“Como recoge el Acuerdo del Consell, en efecto, la Estrategia Territorial de la C. Valenciana (ETCV), aprobada mediante Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, no fija un procedimiento específico de declaración de Parques Comarcales de Innovación (directriz 111.b ETCV) y por dicho motivo, el referido Acuerdo se dictó, por asimilación, siguiendo la tramitación prevista en ese momento en la ETCV para los “proyectos territoriales estratégicos” (PTE), solamente contemplados y regulados en ese momento en la directriz 114 ETCV.

Debe advertirse que la fecha del Acuerdo del Consell (10.12.2021) es anterior a la de la aprobación y entrada en vigor del Decreto ley 4/2022, de 10 de junio, del Consell, por el que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP, aprobado mediante Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell), norma que añadió una nueva disposición adicional octava (posterior disposición adicional novena) en el citado TRLOTUP (derogada por el artículo 113 del Decreto ley 7/2024, de 9 de julio, del Consell, de simplificación administrativa de la Generalitat), referida a “ámbitos estratégicos y proyectos territoriales estratégicos para



las actividades económicas y procedimiento para su declaración”, regulando el procedimiento para su declaración. Ciertamente, el apartado 6 de dicha disposición adicional contemplaba el cese automático de los efectos, sin necesidad de declaración expresa de caducidad, tras el transcurso de tres años de vigencia, sin que se haya procedido a la aprobación definitiva del plan o proyecto.

El escrito de alegaciones pretende aplicar al Acuerdo del Consell por el que se declara el Parque Empresarial “Pont dels cavalls” en el municipio de Aldaia como Parque Comarcal de Innovación los efectos extintivos del apartado 6 de la referida y actualmente derogada disposición adicional, introducidos en nuestro ordenamiento jurídico con posterioridad al Acuerdo del Consell. En resumen, se pretende otorgar carácter retroactivo a una norma (derogada) que introducía una restricción, afectando a una situación o hecho ocurrido antes de su entrada en vigor, contrariamente a lo que han previsto las distintas leyes urbanísticas que se han venido sucediendo en la Comunitat Valenciana a lo largo de los años, desde la LRAU (Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística) hasta el vigente TRLOTUP, que es considerar el momento de inicio de la información pública del instrumento de planeamiento correspondiente (en este caso el procedimiento relativo a la Homologación y Plan Parcial).

Cabe recordar que alguno de los propósitos del principio de irretroactividad son el principio de seguridad jurídica, que garantiza la previsión de las consecuencias jurídicas de las acciones, proporcionando estabilidad y certeza en el ordenamiento jurídico; la protección de derechos, para evitar que se vean restringidos los derechos por normas que no existían en el momento en que se realizaron las acciones correspondientes; y, en definitiva, el respeto de los derechos adquiridos y de las expectativas legítimas.

El principio de irretroactividad de las disposiciones sancionadoras o restrictivas de derechos individuales se aplica rigurosamente en el ámbito administrativo. Ello significa que la nueva regulación no debería afectar a situaciones anteriores a su entrada en vigor. Por otra parte, las excepciones al principio general de irretroactividad deben preverse de manera explícita y justificada, evaluándose cuidadosamente para no vulnerar derechos u otros bienes jurídicos.

En este supuesto no nos encontramos ante una norma favorable que pueda aplicarse retroactivamente, pues no beneficia al ayuntamiento afectado, como órgano promotor de la actuación. Al contrario, el Acuerdo del Consell, dictado antes de la entrada en vigor del referido Decreto ley 4/2022, es un acto administrativo favorable y su normal extinción se debería producir con el cumplimiento de su objeto, esto es cuando se cumpla la finalidad para la cual fue dictado. Dicho Acuerdo del Consell es un acto administrativo válido que no contempla un plazo, cuya expiración determine su extinción. Tampoco una condición resolutoria o de caducidad en ese mismo sentido. Además, como se ha indicado, el citado artículo 113 del Decreto ley 7/2024 ha suprimido la disposición adicional que contemplaba ese cese automático de los efectos de la declaración. Por todo ello puede concluirse que, en este caso, no ha finalizado la vigencia de la referida declaración de parque comarcal de innovación”.

Por todo ello, se concluye que la tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 50 y siguientes del TRLOTUP.

TERCERO. La documentación está completa, de conformidad con los arts. 34, 39 y disposición transitoria cuarta, apartado 5, del TRLOTUP.

CUARTO. El Ayuntamiento de Aldaia elaboró un documento denominado «Documento justificativo como ámbito estratégico del territorio para actividades económicas – Parque Comarcal de Innovación “Pont dels Cavalls”». En este documento



se justifica que se cumplen los requisitos exigidos en la directrices 109, 111, 113 y 114 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell (en adelante, ETCV), relativas a los ámbitos estratégicos del territorio, y concretamente a los parques comarcales de innovación.

El Pleno del Consell, en sesión de 10/12/2021, acordó:

«Primero.- Declarar el ámbito de la Homologación Modificativa y Plan Parcial del Sector “Parque Empresarial Pont dels Cavalls” del municipio de Aldaia como “Parque Comarcal de Innovación”, a los efectos de las directrices 111, 123 y 114 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, con una superficie bruta máxima de 1 000 000 de metros cuadrados, sin que esta declaración prejuzgue el resultado final de la evaluación ambiental del plan y de los proyectos. Tampoco concederá expectativas de derechos que la promoción pueda esgrimir en posibles recursos administrativos o contencioso-administrativos.

Segundo.- Condicionar la citada declaración como “Parque Comarcal de Innovación” al cumplimiento de los requisitos y condicionantes contenidos en los informes emitidos por la Dirección General de Política Territorial y paisaje, y por el Institut Valencià de Competitivitat Empresarial (IVACE), debiendo ocupar los usos y actividades de componente innovador del parque como mínimo el 51 % de la superficie neta».

La directriz 111.b) de la ETCV regula los Parques Comarcales de Innovación en los siguientes términos:

“Los Parques Comarcales de Innovación son aquellos ámbitos territoriales de superficie normalmente inferior a las 100 hectáreas, que pueden estar contenidos en los ámbitos anteriores, y pueden incluir los mismos usos que el Ámbito anterior, aunque con una orientación muy marcada hacia las actividades innovadoras y en su caso la compatibilidad con los tejidos residenciales”.

QUINTO. Se analiza en este apartado el cumplimiento de las determinaciones finales establecidas en la DATE de 25/05/2023. A estos efectos, cabe remitirse, para su mayor explicación, al documento denominado «Resumen de la incorporación al documento de las determinaciones de la DATE del Parque Comarcal de Innovación “Pont dels Cavalls”», de marzo de 2024, que forma parte de la documentación del plan. En letra cursiva se indican las determinaciones finales y, a continuación, el modo en el que se han cumplimentado.

1.- Se deberán adoptar las medidas correctoras descritas en el apartado D.10 y se eliminará la actuación externa RPA-1 (ver apartado D.18)

De forma resumida, se han incorporado las siguientes determinaciones: se ha establecido un conector ambiental este-oeste al Norte del sector; la regulación del SNU protegido agrícola de Nivel 2 no es objeto de este plan; se plantea la ampliación del cementerio en el interior del sector; se otorga un tratamiento ciclopeatonal a la conexión con el núcleo urbano, designada con el código RPA-2.

2.- El IVACE debe informar favorablemente si las Normas Urbanísticas delimitan «de forma clara e inequívoca, usos específicos y restringidos de actividades innovadoras, de transferencia de tecnología o de I+D». Corresponde al Ayuntamiento verificar que la implantación de estos usos supone el 51% de la superficie neta.

Se ha regulado la valoración del componente innovador de las actividades, en el art. 8 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial; y se ha emitido informe favorable por la Dirección General de Industria, de 08/07/2025.



3.- *Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar a los efectos del art.25.4 TRLA que justifique la disponibilidad del recurso hídrico.*

Se ha emitido informe favorable por la Confederación Hidrográfica del Júcar en fecha 10/09/2024 y ratificado en informe de fecha 23/05/2025.

4.- *Se instalará energía solar fotovoltaica en toda la superficie útil (exceptuando lucernarios, aparatos de refrigeración o espacios ocupados por otras instalaciones) de las cubiertas de todas las edificaciones industriales y terciarias que se implanten en el sector. (ver apartado D.13)*

Se incluye en las normas urbanísticas y en la ficha de gestión la exigencia de que se instalará energía solar fotovoltaica en las cubiertas de todas las edificaciones industriales y terciarias que se implanten en el sector que tengan una superficie superior a 250 m².

5.- *En la Ficha de Gestión del Plan se incluirá:*

** Que los usos y actividades de componente innovador del parque ocuparán como mínimo el 51 % de la superficie neta*

** Que el efluente de la nueva EDAR se reutilizará para el riego de las zonas verdes*

** Se instalarán sistemas de drenaje sostenible (SUDS), con su posterior concreción en el Proyecto de Urbanización y verificación del funcionamiento mediante la elaboración de un Estudio hidrológico-hidráulico.*

** La necesidad de estudiar la huella de carbono en el Proyecto de Urbanización.*

** La instalación de energía solar fotovoltaica en la cubierta conforme se indica en la determinación anterior.*

Con carácter general, se han introducido todas estas condiciones en la ficha de gestión.

6.- *Se deben cambiar las normas urbanísticas en los términos descritos en el apartado D.17.*

Con carácter general, se han cumplido estas condiciones, en los términos explicados en el apartado 6 del documento de justificación del cumplimiento de la DATE.

7.- *Se corregirá el límite noroeste del sector de forma que quede garantizada la continuidad del camí de Torrent.*

Se ha modificado el límite noroeste del sector dejando el trazado de la vía pecuaria por el exterior del sector, con una anchura de 20 m.

8.- *En la ordenación se deberá reservar una o varias parcelas cuya calificación urbanística permita albergar, al menos, una infraestructura de transferencia de residuos industriales, peligrosos y no peligrosos.*

La calificación de parcelas de equipamiento de uso múltiple permite la implantación de instalaciones de transferencia de residuos.

9.- *Las líneas eléctricas de alta tensión que suministren energía a la subestación no pueden atravesar las parcelas privadas por lo que deberán enterrarse en los viales o bien disponer un corredor al sur eliminando parcialmente la zona verde.*

Se indica que se soterrarán todas las líneas eléctricas que estén distribuidas a lo largo del sector.

10.- *El Proyecto de Urbanización se someterá al procedimiento de evaluación de impacto ambiental. En él se incluirá la ejecución de las actuaciones externas (RPA) al sector. Se deberá prestar atención a: (...) [se incluyen varias condiciones exigibles al Proyecto de Urbanización, respecto a lo que cabe remitirse a la DATE].*



En el apartado 8 de las condiciones de ejecución, de la ficha de gestión, se han recogido las condiciones que se exigen al proyecto de urbanización.

11.- La autorización del vertido de la EDAR deberá ser concedida por la Confederación Hidrográfica del Júcar y obtener informe favorable del organismo gestor del parque de La albufera.

La reutilización de las aguas depuradas y el vertido de las aguas pluviales (por tratarse de una red separativa) también requerirán la autorización de la Confederación.

En la versión final del plan ya no se propone la reutilización de aguas depuradas; y la autorización del vertido de aguas pluviales se realizará cuando se programe la ejecución de las obras de urbanización.

12.- Los informes de seguimiento, contemplados en el art.58 TRLOTUP, será elaborados por el Ayuntamiento con una periodicidad bianual. Entre los indicadores se añadirán los relativos al control y cómputo de los usos tecnológicos implantados con el fin de verificar el cumplimiento de los requisitos de la declaración de Parque Comarcal de Innovación.

En el que caso de que no se cumplan dichos requisitos deberá procederse a desclasificar suelos urbanizables destinados a actividades económicas hasta cumplir los límites establecidos en la ETCV.

En el apartado 12.2.5 del Programa de Vigilancia Ambiental se ha incluido un indicador relativo al cumplimiento del condicionante marcado por el IVACE, con el objetivo de garantizar la implantación del 51% de actividades innovadoras en el sector.

13.- Con el fin de no crear confusiones, se deberá adecuar el documento de Anexo Patrimonial, a la delimitación y superficie finalmente adoptadas en el Plan, realizando la prospección del 100% de dichos terrenos y determinando qué elementos afectados son de interés.

Se ha realizado una prospección arqueológica y se ha emitido informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de 11/12/2024.

14.- Si bien es una cuestión urbanística y formal, en la documentación técnica se debe cambiar la denominación del instrumento de ordenación ya que conforme el acuerdo plenario, y la declaración como Parque Comarcal de Innovación, se trata de un Plan Parcial y no de un Plan de Ordenación Pormenorizada.

También se recomienda se revise el contenido del Anexo de Homologación.

Se ha cambiado la denominación a la de Plan Parcial y se ha revisado el contenido del documento de Homologación.

15.- Se atenderán los cambios a realizar en la documentación señalados en el informe de la Diputación de Valencia de 13 de abril de 2023, en el informe del Servicio de Planificación de 11 de abril de 2023 y en el informe del Servicio de Movilidad de 6 de abril de 2023.

Se han realizado cambios derivados de los citados informes, y se ha obtenido informe favorable de la Diputación de Valencia, se ha aprobado definitivamente el Plan de Movilidad y se ha emitido informe favorable del Servicio de Planificación, de 02/05/2025.

16.- Previamente a la aprobación definitiva del Plan deberá obtenerse pronunciamiento definitivo del Servicio de Planificación, Diputación de Valencia, Demarcación de Carreteras del Estado, Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje y de la Dirección General de Cultura y Patrimonio referentes a las carreteras de la GVA, carreteras de la Diputación, carreteras del Estado, a la afección paisajística y sobre el patrimonio cultural.

Se ha solicitado informe a los organismos indicados, como se ha referido en el antecedente de hecho cuarto, con el resultado que se ha justificado en dicho antecedente y en el fundamento de derecho segundo.



A la vista de todo lo anterior, se consideran cumplimentadas las determinaciones finales de la DATE de 25/05/2023.

SEXTO. Se propone una minoración de los estándares urbanísticos correspondientes a los sectores de uso dominante industrial, en lo que se refiere a la dotación de aparcamientos. En concreto, se propone la minoración que se refleja en la tabla siguiente:

JUSTIFICACIÓN DE RESERVA DE APARCAMIENTO			
	Plazas aparcamiento privadas	Plazas aparcamiento públicas (vehículos ligeros)	Plazas aparcamiento públicas (camiones)
TRLOTUP	1/100 m ² t	1/200 m ² t	1/1500 m ² t
	5909	2954	394
Reducción estandar PLAN PARCIAL	1/200 m ² t *	1/300 m ² t	1/1500 m ² t **
	--	1970	197
PLAN PARCIAL	--	1978	200

(**) La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 300 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, pudiendo el 50% de esta segunda materializarse en parcela privada.

(*) En el caso de implantación del uso logístico se aplicará la ratio establecida con carácter general por el Plan Parcial para uso industrial de una plaza cada 200 m²t, o fracción, de edificabilidad industrial, considerando que los espacios destinados a depósito o almacenamiento de mercancías o similares, sin presencia permanente de personas, computarán al 25% de su superficie a efectos del cálculo de la reserva de aparcamiento en parcela privada.

Esta minoración de estándares debe seguir el procedimiento regulado en el apartado III.6.3 del Anexo IV del TRLOTUP, que requiere de un informe previo favorable de la conselleria competente en materia de industria y finaliza con una resolución de la persona titular de la conselleria competente en ordenación del territorio, según el art. 3.6 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat (en adelante, ROTUG). El informe en materia de industria sobre la minoración de estándares se ha emitido en sentido favorable por el IVACE en fecha 13/11/2024, y concluye lo siguiente:

"Por todo ello, en caso de que se desarrollen las actividades previstas en el Plan Parcial y las que recoge el PMS y advirtiendo de la necesidad de implementar las mejoras en los sistemas de movilidad públicas y privadas no motorizadas, y el resto de las infraestructuras que mejoren la conectividad con el área de desarrollo descritas en este PMS, se informa favorablemente a la minoración de estándares dotacionales de aparcamientos en vía pública y parcela privada".

El conseller de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio, en fecha 15/07/2025, adoptó la siguiente Resolución: «**APROBAR** la minoración de estándares urbanísticos en



el Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls", de Aldaia, conforme a lo previsto en el apartado III.6.3 del Anexo IV del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, en los términos indicados en el fundamento de derecho cuarto, y con las condiciones recogidas en el Plan de Movilidad Sostenible específico del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls", advirtiendo de la necesidad de implementar las mejoras en los sistemas de movilidad públicos y privados no motorizados, y el resto de infraestructuras que mejoren la conectividad con el área de desarrollo descritas en ese Plan de Movilidad Sostenible, según informe de Institut Valencià de Competitivitat Empresarial de 13 de noviembre de 2024».

SÉPTIMO. En relación con el informe previo emitido por el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 20/08/2024, en los documentos de la versión final de la Homologación y Plan Parcial, presentados el día 13/06/2025, se han incluido correcciones a las observaciones formuladas en dicho informe, y merecen destacarse las siguientes valoraciones (se mantiene la numeración de las observaciones del informe previo):

1. Los planos de ordenación del Plan Parcial que se referían a determinaciones de la ordenación estructural (planos ORD-E-01, ORD-E-04, ORD-E-05.1 y ORD-E-05.2) pasan a formar parte de los planos de información del Plan Parcial.
(...)
4. La calificación SQL* se cambia por la calificación Infraestructura de Servicio Urbano Privado (ISUP), para evitar la confusión de su pertenencia a la red secundaria.
5. El informe de viabilidad económica incluye un estudio de mercado, según el cual, queda justificada la no aplicación de coeficientes correctores que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión entre el uso industrial-logístico y el uso terciario, ya que se obtienen valores similares.
6. Se modifica la calificación urbanística de las Áreas de Juego y la de los Espacios Libres. Estos dos tipos de áreas mantienen la calificación de Zonas Verdes, pero con la indicación expresa de que son Zonas Verdes no computables, y pasan a renombrarse con el código VNC. En todo caso, aplicando este criterio, el cómputo de las zonas verdes calificadas como jardines, con una superficie de 100 876,85 m²s, representa un porcentaje del 10,41 % respecto a la superficie computable del sector, que es superior al mínimo legal del 10 %.
(...)
8. El estudio de viabilidad económica ha incluido un estudio de mercado de inmuebles industriales y de inmuebles terciarios en las zonas próximas a la actuación, y los valores obtenidos, tanto para los valores en venta como para las cargas de urbanización se consideran correctos. Por otra parte, se han valorado de manera diferenciada, en atención a su complejidad constructiva, las actuaciones externas de mayor complejidad, como son el nuevo puente sobre el barranco del Poyo y la ampliación del paso superior sobre el Canal Júcar-Turia.
9. En la memoria de sostenibilidad económica, los datos del coste de mantenimiento de las dotaciones públicas (zonas verdes y red viaria) y del coste de las prestaciones de servicios municipales están justificados en datos de los presupuestos municipales del Ayuntamiento de Aldaia. Y se han tenido en cuenta los ingresos derivados de las correspondientes tasas municipales, por licencias u



otras actividades. Se ha tenido en cuenta el factor de desarrollo temporal de las actuaciones, de modo que se ha verificado la sostenibilidad económica para la hacienda municipal considerando el factor temporal.

10. En relación con la subsanación de deficiencias señaladas en los informes sectoriales, cabe remitirse al antecedente de hecho cuarto del presente documento.
11. Se ha publicado en el diario “Levante – El Mercantil Valenciano”, del día 15/08/2024, el anuncio de información pública de la Homologación y el Plan Parcial, se ha presentado una alegación, que ha sido estimada parcialmente en el acuerdo de aprobación municipal de 15/11/2024.

A la vista de lo analizado en los apartados anteriores, se consideran subsanadas las observaciones formuladas en el informe previo del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia.

OCTAVO. Del análisis de la versión final de la Homologación y Plan Parcial, de junio de 2025, se destacan las siguientes cuestiones:

- Las modificaciones introducidas en respuesta a los informes sectoriales emitidos no suponen una modificación sustancial de la ordenación establecida en el Parque Comarcal de Innovación.
- En respuesta al informe del IVACE, se ha eliminado el anexo de las normas urbanísticas de ordenación estructural relativo a la matriz de determinación objetiva del componente innovador y se adopta el sistema propuesto por el IVACE en su informe de 15/11/2021, que se basa en un listado de actividades consideradas innovadoras y se recoge en el art. 8 de las citadas normas. Respecto a esta propuesta se ha emitido informe favorable por la Dirección General de Industria y por el Servicio de Planificación Territorial.
- Se justifica adecuadamente en el informe técnico municipal de 04/06/2025, el diseño de la infraestructura verde a escala local y que la infraestructura verde proyectada responde a una cualificación alta que es propia de este ámbito estratégico.
- En relación con las cuestiones señaladas en el informe del Servicio de Paisaje, de 30/04/2025, se ha aportado el texto refundido del Estudio de Paisaje, que incluye el anexo de planos, se exigen a las parcelas ZND.IN-6, ZND-IN-6.1 y SQM-3 las condiciones de borde indicadas en el informe; se incluye en el art. 7.9 de las normas urbanísticas del Plan Parcial la condición de disposición de arbolado en los viales; en el art. 8 de dichas normas, se incluye la condición para las instalaciones compatibles del tratamiento compatible con el uso como espacio ajardinado de uso público, y que no interrumpan nunca la continuidad visual del cinturón verde perimetral; en el art. 9 de dichas normas se regula el no sellado del suelo y la plantación de arbolado y vegetación
- Se justifica que las cuestiones de movilidad sostenible están resueltas en el Plan de Movilidad del Parque Comarcal de Innovación “Pont dels Cavalls”, aprobado por Resolución del director general de Transportes y Logística, de fecha 14/11/2024.
- En relación con los informes en materia de riesgo de inundación, se informa que en el Proyecto de Urbanización que se está formulando se propone la implantación de



una balsa de laminación en la parcela de equipamiento de uso múltiple (SQM-3) y de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).

- En relación con el informe favorable condicionado del Servicio de Planificación, de 02/05/2025, se han introducido las correcciones señaladas en el informe: en la adenda al estudio de tráfico del enlace de la CV-36 presentada en abril de 2025 figuran de forma detallada y concreta en el apartado 10, relativo a las Conclusiones, las mejoras propuestas en la señalización del tronco de la carretera CV-36; se ha introducido en el art. 10 de las normas urbanísticas de ordenación estructural la referencia a la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana; y se han eliminado las referencias a la carretera CV-33.
- Se ha eliminado la medida complementaria de innovación que se refería a la disposición de dos redes de energía eléctrica, en cumplimiento de lo indicado en materia de energía.

A la vista de estas consideraciones se consideran cumplidas las condiciones indicadas en los informes en materia de industria, energía, infraestructura verde, paisaje y carreteras.

NOVENO. Como valoración global de la Homologación y el Plan Parcial se indican a continuación las consideraciones que se estiman más relevantes.

Se ha puesto de manifiesto la falta de suelo de uso industrial y logístico que dé respuesta a la demanda existente. No es sólo la falta de parcelas urbanizadas disponibles, sino que las pocas existentes están obsoletas, sin tener dimensiones suficientes, sin responder sus normas urbanísticas a los diseños actuales, ni estar dotadas de los servicios y tecnologías que requieren las nuevas demandas industriales.

A efectos del cumplimiento de los estándares urbanísticos, se destaca que los terrenos de la zona de protección de la carretera CV-413 incluidos en el ámbito del sector no computan a efectos de cumplir las reservas mínimas de dotaciones públicas.

Se califican como elementos de la red primaria todas las zonas verdes dispuestas en el perímetro del ámbito de actuación. En realidad, estas zonas no tienen una función estructurante, y su inclusión en la red primaria solo se justifica por la exigencia en el informe sectorial competente de que estas zonas verdes se incluyan en la infraestructura verde. Cabe recordar que los elementos de la infraestructura verde no se integran, por ministerio de la ley, en la red primaria de dotaciones.

La superficie total de equipamientos públicos es de 49 290,75 m²s, que representa un 5,09 % respecto a la superficie computable del sector, y es superior al mínimo legal del 5 %.

Dentro de los límites del sector existen varias implantaciones industriales o de infraestructuras que se integran en la ordenación del Plan Parcial y se sujetan al régimen de las áreas semiconsolidadas regulado en los arts. 207 a 209 del TRLOTUP. Se trata de dos subestaciones eléctricas ya existentes —instalaciones que actualmente no tienen la consideración de dotaciones públicas— y de una actividad industrial situada al Sur del ámbito de actuación. Como corresponde al citado régimen urbanístico, se delimita el ámbito de cada una de estas implantaciones, se excluyen de la superficie computable del sector y del área de reparto, y en la reparcelación deberán analizarse las cargas de urbanización que se atribuyen a dichos ámbitos, en función de los servicios urbanísticos de los que ya dispongan y de los nuevos servicios urbanísticos a los que hayan de contribuir.



DÉCIMO. En relación con el riesgo de inundación de la actuación propuesta, y una vez analizados los efectos de la dana del 29/10/2024, cabe remitirse al análisis realizado en el informe del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio, de 12/02/2025. En fecha 19/11/2024 se solicitó un nuevo informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar, teniendo en cuenta las consecuencias de la dana del 29/10/2024, que se ha emitido en fecha 23/05/2025 (se ha transcrito en el antecedente de hecho cuarto), y concluye que sigue siendo válido el informe favorable anterior de fecha 12/09/2024.

DECIMOPRIMERO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con el art. 44.3.c del TRLOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 16 de julio de 2025, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls", del municipio de Aldaia, con las condiciones en materia de riesgo de inundación que se han determinado en los informes del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio y de la Confederación Hidrográfica del Júcar, que han quedado transcritas en el antecedente de hecho cuarto del presente acuerdo.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autorizan los artículos 16.2 y 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

EL SECRETARIO DE LA
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE VALENCIA