



CERTIFICACIÓN DE ACUERDO Pleno

NIEVES BARRACHINA LEMOS
Secretaria general del Ayuntamiento de Aldaia

CERTIFICO:

Que en sesión de Pleno celebrada el 15 de noviembre de 2024, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

Asunto: Aprobación modificación Homologación y Plan Parcial Pont dels Cavalls
Servicio: Gestión Urbanística y Planeamiento

Sometida su inclusión por urgencia en el orden del día a debate y a posterior votación resulta aprobado por unanimidad de todos sus miembros, con el siguiente resultado: Con 21 votos a favor de los Grupos Políticos: Grupos Políticos Grupo municipal Socialista de Aldaia y el señor alcalde, Grupo municipal Popular de Aldaia, Grupo municipal Compromís Aldaia y Grupo municipal VOX. No hay abstenciones. No hay votos en contra.

EXpte. MUNICIPAL: 1/2023-PP

EXpte. AUTONÓMICO: 3496481-CA/mjg (Servicio Territorial de Urbanismo)

ASUNTO: MODIFICACIÓN de la PROPUESTA de HOMOLOGACIÓN y PLAN PARCIAL del PARQUE COMARCAL de INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"

UBICACIÓN: ÁMBITO del SECTOR PARQUE COMARCAL de INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"

PETICIONARIO: PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE

1.- ANTECEDENTES

Los que obran en el expediente administrativo destacando los siguientes:

En fecha 10 de diciembre de 2021 se adoptó de Acuerdo del Consell por el que se declara el Parque Empresarial "Pont dels cavalls" en el municipio de Aldaia (Valencia) como Parque Comarcal de Innovación, en los términos de la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana.

En fecha 28 de octubre de 2022 se publicó edicto en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana núm. 9459 en el que se sometió a participación pública la versión inicial del plan parcial del parque comarcal de innovación «Pont dels Cavalls», durante un plazo de cuarenta y cinco días hábiles ampliado por nueva publicación en el mismo DOCV el 4 de noviembre de 2022, incluyendo el estudio de viabilidad económica y la memoria de sostenibilidad económica que se habían omitido por error.

La Comisión de Evaluación Ambiental de la Consellería de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica de la Generalitat Valenciana, en fecha 25 de mayo de 2023, adoptó el Acuerdo de considerar aceptable desde el punto de vista ambiental la propuesta de Declaración Ambiental y Territorial Estratégica de la Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls" de Aldaia, habiendo emitido la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica (DATE). En ella, en su Apartado F "Acuerdo de emisión. Determinaciones finales" quedaron señaladas las determinaciones que debían incorporarse a la propuesta del Plan (Homologación y Plan Parcial) antes de su aprobación definitiva.

El ayuntamiento en Pleno el 26 de marzo de 2024 acuerda aprobar provisionalmente la homologación y plan parcial del parque comarcal de innovación "Pont dels Cavalls".

El ayuntamiento remitió al Servicio Territorial de Urbanismo el 30 de abril de 2024 y 30 de mayo del mismo año (para completar documentación a requerimiento del servicio territorial de urbanismo)



documento de HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN PONT DELS CAVALLS, para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo.

Mediante acuerdo Plenario de 30 de julio de 2024 se aprueban las modificaciones al documento de homologación y plan parcial aprobado provisionalmente en el Pleno de 26 de marzo de 2024, que no suponen modificaciones sustanciales, y se solicita la aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Urbanismo previa incorporación de los documentos presentados por el Agente Urbanizador que subsanen errores u omisiones.

Tras recibir informe del jefe de servicio del servicio Territorial de urbanismo de 20 de agosto de 2024, donde, entre otras subsanaciones, se dispone la necesidad de publicar en prensa escrita de gran difusión del anuncio de información pública de la Homologación y el Plan Parcial, como requisito legal del procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos exigido en el art. 55.2 del TRLOTUP, se publica en el periódico El Levante el 15 de agosto de 2024.

El 18 de octubre de 2024 se recibe escrito de alegaciones por Don Vicente Camp Segarra (RE 17505) en el que, resumidamente, solicitan, con objeto de mantener la accesibilidad, operatividad y funcionalidad de la actividad que viene desarrollándose, ya que indican que su modificación conllevaría muy altos costes:

- Explicación del motivo de cambio en superficie y forma de la Parcela en la Ordenación.
- Se tenga en cuenta lo dicho y se estimen las alegaciones, modificando en la documentación lo que procediera, especialmente recuperando al menos, la superficie de 17.609'63 m 2 s y acceso por todo el ancho al frente del Vial 6, como figuraba en la documentación inicial (año 2023).
- También que figure Ficha Urbanística detallada de la Parcela en la que se recoja el uso industrial permitido similar al resto de parcelas de Uso Industrial del Plan Parcial.
- Que se considere la proporcionalidad y reducción de cargas correspondientes en base a la situación de consolidada y a su dimensión y situación actual.
- Se solicita que se concrete el destino y/o equivalencias compensatorias que corresponden a los iniciales 19.207 m 2 s, en base a los m 2 s finales de ésta.

Tras requerir al Agente Urbanizador las subsanaciones informadas por el Jefe de servicio de urbanismo, y darle traslado de los informes sectoriales y alegaciones recibidas, en fecha 4 de noviembre de 2024 con RE nº 18160 a 18164 y 18166 a 18171, ha sido aportada, por parte del Agente Urbanizador, la siguiente documentación:

- 1 Hom. Memoria informativa
- 2 Hom. Planos inf
- 3 Hom. Memoria Justificativa
- 4 Hom. Planos Ordenación 1-6
- 4 Hom Planos Ordenación 7
- 5 Hom. Normas Ordenación Estructural
- 6 Hom. Normas Servidumbres Aeronáuticas

- 01 PP Memoria informativa
- 02 PP Planos
- 03 PP Memoria Justificativa
- 04 PP Memoria Normas Urbanísticas
- 05 PP Memoria Matriz
- PP. Planos Ordenación 1-6
- PP Planos Ordenación 7
- PP Planos Ordenación 8-16
- Anexo Infraestructuras energéticas
- Memoria sostenibilidad económica
- Memoria viabilidad económica
- Plan de movilidad sostenible-Memoria
- Estudio tráfico
- Anexo explicativo modificaciones



2.- INFORME ARQUITECTA MUNICIPAL

El 7 de noviembre de 2024 se ha emitido informe por la Arquitecta Municipal que resuelve la alegación presentada y supervisa las modificaciones del documento, presentado por el Agente Urbanizador, que consta en el expediente y que se transcribe parcialmente

02. Documentación presentada y modificaciones introducidas a la aprobada provisionalmente en Pleno 30.07.2024

02.01. Documentación presentada

-En fecha 04.11.2024 con RE nº RE 18160-18161-18162-18163-18164-18166-18167-18168-18169-18170-18171), ha sido aportada, por parte del Agente Urbanizador, la siguiente documentación:

1. Documento de Homologación Modificativa del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls" (versión octubre 2024).
2. Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls" (versión octubre 2024)
3. Memoria de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica (versión septiembre 2024).
4. Anexo "Cumplimiento de condiciones en materia de infraestructuras energéticas"
5. Plan de Movilidad Sostenible (parte Memoria)
6. Estudio de Tráfico del enlace de la CV36 Mas del Jutge P.K. 7+700 (versión noviembre 2024)
7. Anexo explicativo resumen de las modificaciones incorporadas al documento de Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

02.02. Modificaciones a la documentación aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento en Pleno de 30.07.2024

-La documentación presentada supone modificación de la documentación aprobada provisionalmente por el Ayto. (Acuerdo de Pleno de 30.07.2024) y remitida al STU (CTU) para su aprobación definitiva en fecha 02.08.2024.

-Las presentes modificaciones devienen por los siguientes motivos (sencilla enumeración de motivos; es en el Apartado "03.Informe", donde se realiza supervisión y/o valoración técnica de dichas modificaciones):

1. Informes Sectoriales recibidos en el ínterin desde la emisión del anterior Informe Técnico de fecha 22.07.2024 (con objeto de la modificación de la Homologación y Plan Parcial, aprobada en Pleno de 30.07.2024) hasta la fecha actual.
2. Presentación de escrito/alegación en fecha 18.10.2024, a tenor del plazo de Información Pública, tras la publicación en periódico de amplia difusión, cuya estimación en el sentido descrito en el Apartado 05 de este Informe, ha conllevado determinadas modificaciones.
3. Aspectos derivados por la necesaria coordinación entre este Instrumento de Planeamiento y la Instalación fotovoltaica "Los Predios" para Infraestructura de Evacuación y Línea de Evacuación Eléctrica.

03. Objeto del Informe

-Con todo ello, el objeto del presente Informe es:

1. Verificar que el documento recoge las modificaciones que resultan de los motivos señalados en el Apartado anterior.
2. Verificar que las modificaciones introducidas al documento del Instrumento de Planeamiento (Homologación y Plan Parcial) no suponen una modificación sustancial al documento anteriormente aprobado provisionalmente por el Ayto. y remitido al STU para su aprobación definitiva.
3. Y verificar que, por tanto, tampoco suponen modificación sustancial del documento en base al que se emitió la Declaración Ambiental Territorial y Estratégica.

-No obstante lo dicho, se deberá estar a lo que determine el Órgano competente en la aprobación definitiva (Servicio Territorial de Urbanismo de la Dirección Territorial de Valencia / Comisión Territorial de Urbanismo), en base a lo que éste supervise, ya que las observaciones y valoraciones



técnicas de este Informe Técnico municipal, no están referidas a la supervisión exhaustiva de las exigencias de la legislación urbanística.

La supervisión del presente Informe se refiere a

-Aquellos aspectos de mayor relevancia que han sido considerados en la concreción de la Ordenación Estructural y Pormenorizada, según las necesidades y condicionantes municipales en relación al vigente Plan General y del modelo de desarrollo urbanístico futuro pretendido por el municipio.

-A los aspectos más relevantes de las determinaciones de la DATE.

-A las cuestiones conocidas por el Ayto. en su labor de coordinación y cooperación entre Administraciones, especialmente las que se derivan de trabajos y documentos que sí son de competencia municipal.

Es por ello que ha de regir por encima de ello, las determinaciones de la DATE y normativa/informes sectoriales, así cuanto requiera y disponga el Órgano competente en la aprobación definitiva del Plan, sin perjuicio de lo que éste considere oportuno solicitar a este Ayuntamiento.

04. Informe

-En base a lo señalado en el Apartado 02.02, en el que se han detallado los motivos que justifican las modificaciones introducidas al documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento (Acuerdo de Pleno 30.07.2024), se informa lo siguiente:

04.01. Informes Sectoriales recibidos

En este apartado se explican cómo ha sido considerado lo estipulado en los Informes Sectoriales emitidos y recibidos hasta la fecha (solicitados por el Servicio Territorial de Urbanismo), en la documentación modificada de la Homologación Modificativa y Plan Parcial ahora presentada.

04.01.A. Informe del Servicio Territorial de Urbanismo (STU) de fecha 20.08.2024 (RE 12848)

En relación al Informe previo del STU con observaciones que debían corregirse antes de la aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial, se indica:

Ptos. 1 y 2. En relación a la duplicidad de contenidos en la documentación de la Homologación y Plan Parcial:

-Se han eliminado los apartados de "Condiciones Institucionales" y la "definición de la Ordenación Estructural" de la Memoria Justificativa del Plan Parcial.

-Se ha eliminado de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial las referentes a la Ordenación Estructural, recogiéndose éstas en las Normas de Ordenación Estructural de la Homologación.

-Han sido modificados los documentos (documentación escrita y gráfica) de Homologación y Plan Parcial, de modo que, salvo error u omisión, en cada uno de ellos se refleja únicamente lo correspondiente a cada uno de ellos (Ordenación Estructural en Homologación y Ordenación Pormenorizada en Plan Parcial), quedando determinado de forma clara, a qué rango de ordenación urbanística se refieren.

Pto. 3 y 4. Han sido supervisados y corregidos la Homologación y Plan Parcial con objeto de corregir las discrepancias que figuraban (entre otras, las existentes entre el Plano ORD-3 y ORD-6 de la Homologación).

También se han corregido incluyendo la letra P o S, según la pertenencia a la Red Primaria o a la Red Secundaria.

Pto. 5, 8 y 9. Se ha aportado Memoria de Viabilidad Económica (MVE) y Memoria de Sostenibilidad Económica (MSE), documentados y redactados conforme al Anexo XIII del TRLOTUP "Contenido de la Memoria de Viabilidad Económica, del Informe de Sostenibilidad Económica y Complejo Inmobiliario".

En la MVE se incluye Estudio de mercado con las características prescritas en el pto. 1 del Anexo XIII.

Se ha justificado, en base a dicho Estudio de mercado, la no aplicación de coeficientes correctores de relación de los valores de repercusión entre el Uso Industrial/Logístico y el Uso Terciario, así como el valor de suelo inicial y los valores en venta de las parcelas urbanizadas.

Se ha corregido la valoración de las actuaciones externas de mayor complejidad, a las que no correspondía estimar como viales convencionales.



Se han corregido las superficies de dotaciones públicas de modo que coincidan con las que figuran en los documentos de Homologación y Plan Parcial, y se han actualizado los costes de mantenimiento en base a los datos del presupuesto municipal.

Se ha tenido en cuenta el factor de desarrollo temporal (coste de mantenimiento de servicios anual frente a los ingresos variables), para verificar la sostenibilidad de la actuación.

Pto. 6. Respecto de las Zonas Verdes:

Se han actualizado las superficies de Zonas Verdes, según las últimas modificaciones (no sustanciales) introducidas en la Homologación y Plan Parcial.

Se ha cambiado de calificación las que habían sido calificadas para juego de niñas/os.

Se ha corregido la superficie computable de las Zonas Verdes, detrayendo las que no cumplen los requisitos morfológicos, funcionales y dimensionales, para ello.

Con todo ello, la Superficie total de Zonas Verdes es de 127.220'08 m2s, de los cuáles 100.876'85 m2s son computables, suponiendo ésta un 10'41% de la superficie computable del sector (superior al mínimo legal del 10%).

Pto. 7. Respecto de las secciones viarias han sido corregidas de modo que cumplen el apartado III.2.5 del Anexo IV del TRLOTUP.

Pto. 10. La subsanación de deficiencias señaladas en los Informes se detalla en apartados siguientes específicos de cada uno de ellos.

Pto. 11. Respecto de la publicación en prensa escrita de gran difusión del anuncio de información pública de la Homologación y Plan Parcial, se remite al certificado de dicha información pública que consta en el Expte. municipal.

Al respecto de todo ello, se estará a lo que estipule el STU, en relación a lo que exigió en su Informe de fecha 20.08.2024.

04.01.B. Informe de la Subdirección General de Planificación y Explotación de Carreteras del Estado
Previamente a la modificación de la Homologación y Plan Parcial aprobada provisionalmente por el Ayto. en Pleno de 30.07.2024, constaban Informes de la Subdirección General de Planificación y Explotación de Carreteras del Estado, en los que se señalaban deficiencias y/o condicionantes.

El STU de Urbanismo, solicitó Informe a la Demarcación de Carreteras del Estado en la CV en fechas 05.06.2024 y 05.08.2024. Esta última solicitud se realizó a raíz de la presentación de nuevo Estudio de Tráfico (fecha 23.07.2024), que ampliaba al anterior (que también fue remitido), el cuál venía a resolver las consideraciones establecidas en el Informe del Ministerio, especialmente en lo referente al potencial impacto de los itinerarios que, apoyándose en las carreteras autonómicas próximas al Sector (CV410 y CV36), podían suponer efectos perjudiciales sobre las carreteras estatales A3 y A7 con las que conectaban. Ello suponía ampliar el ámbito inicialmente considerado en el estudio de tráfico previo.

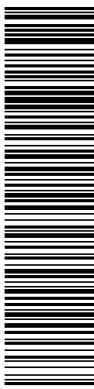
Al respecto de ello, consta Informe de la Subdirección General de Planificación y Explotación de Carreteras del Estado, de fecha 30.09.2024 en el que se resuelve "Informar favorablemente en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, el PLAN PARCIAL SECTOR PONTS DELS CAVALLS EN ALDAIA" con las condiciones que en él se señalan.

Al respecto de los condicionantes señalados, se estará a lo que considere el STU; aunque es procedente señalar que antes de la emisión del mencionado Informe de la SDG de Carreteras del Estado, ya fue aportado y remitido (por el STU) el exigido Estudio de Tráfico y Capacidad actualizado, que entre otros, incluía valoración sobre la afección a los elementos de la Red de Carreteras del Estado (A3 y A7).

En relación al tráfico generado por el ámbito, cabe señalar a que además, en fecha 04.11.2024 se aporta "Estudio de Tráfico del enlace de la CV36 Mas del Jutge P.K. 7+700", cuyo objeto se explica en el siguiente Apartado 04.01.C.

04.01.C. Informe de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad / Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad Sostenible / Subdirección General de Movilidad / Servicio de Planificación

A fecha actual, no consta que haya sido emitido nuevo Informe por el Servicio de Planificación (Carreteras) de la GVA, tras la petición por el STU (en fechas 05.06.2024 y 14.10.2024), siendo el último Informe que consta, de fecha 11.04.2023.



No obstante ello, cabe señalar que en los Estudios de Tráfico previamente remitidos, así como en su ampliación presentada en fecha 23.07.2024, no se recogía la exigencia indicada en el Informe del Serv. de Planificación (11.04.2023), de comprobación de la afección del tráfico generado por el ámbito al enlace ubicado en el pk 7+700 de la CV36, una vez se ejecuten los viales previstos en el propio Plan Parcial y en el Sector VII de Alaquàs, y que permitirían conectar la carretera CV413 con dicho enlace.

Es por ello, que en fecha 04.11.2024, se aporta "Estudio de Tráfico del enlace de la CV36 Mas del Jutge P.K. 7+700", que supone una ampliación de los dos anteriores, con objeto de resolver las consideraciones establecidas en el Informe del Servicio de Planificación (Carreteras) de la GVA (11.04.2023). Y por tanto, sería fundamentalmente en base a este último Estudio de Tráfico, que contiene la justificación, sobre el que debería versar dicho Informe.

04.01.D. Informes de la Diputación Provincial de Valencia (Servicio de Planificación y Expropiaciones)

Anteriormente constaba Informe de la Diputación de fecha 13.06.2024, y las deficiencias en él señaladas ya fueron recogidas en la anterior modificación de la Homologación y Plan Parcial, que fue aprobada provisionalmente en Pleno de 30.07.2024.

Con dicha modificación, el STU volvió a requerir Informe a la Diputación.

Consta en el Expte. nuevo Informe emitido por la Diputación, de fecha 02.09.2024, en sentido favorable.

04.01.E. Informes del Ministerio de Transición Hidrológica y el reto demográfico / Confederación Hidrográfica del Júcar (CHJ) y Servicio de Gestión Territorial de la GVA, de los que se extraen:

Anteriormente constaba Informe de CHJ de fecha 04.01.2019 (previo al Documento de Alcance) en el que se indicaba que el ámbito inicial (aprox. 2.27.000 m2s, según cartografía de referencia, quedaba afectado por su parte suroeste (lindante con el Barranco del Poyo) y su parte norte. Tras evolución en la tramitación de la actuación urbanística, especialmente tras la emisión del Documento de Alcance, el ámbito fue reducido considerablemente en su superficie (ahora aprox. 1.000.000 m2s), habiendo quedado fuera del actual ámbito, las mencionadas zonas que quedaban afectadas por el riesgo de inundación.

También consta Informe de fecha 13.12.2022 (anterior a la DATE). El Informe versaba sobre:

- 1) Afección a dominio público hidráulico (DPH) o a sus Zonas de Servidumbre y Policía.
- 2) Viabilidad del Plan e incidencia en el régimen de corrientes.
- 3) Disponibilidad de recursos hídricos (RRHH).
- 4) Afección a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas.
- 5) Afección al dominio público no hidráulico adscrito a dicho Organismo.

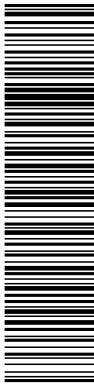
Ahora, en fase urbanística tras la DATE, consta Informe de la CHJ de fecha 10.09.2024, a solicitud del STU (solicitado 05.06.2024 y 21.06.2024 (este último motivado por la aportación de nuevo "Estudio de necesidades hídricas y alternativas de abastecimiento del PCI" en fecha 20.06.2024)), que versa sobre:

- 1) Afección a dominio público hidráulico o a sus Zonas de Servidumbre y Policía.
- 2) Viabilidad de la actividad e incidencia en el régimen de corrientes.
- 3) Disponibilidad de recursos hídricos (RRHH).
- 4) Afección al dominio público no hidráulico adscrito a dicho Organismo.

En dicho Informe se concluye:

"Por todo lo expuesto, a los efectos previstos en el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas esta Confederación Hidrográfica INFORMA FAVORABLEMENTE la HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN PONT DELS CAVALLS, MUNICIPIO DE ALDAIA (VALENCIA), sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente, en su caso, se deben obtener de este organismo.

En el caso de que se introduzca cualquier cambio al respecto de los aspectos incluidos en el presente informe, tal y como establece el artículo 14 quater.6 de la última reforma del Reglamento



del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico), se deberá solicitar a este Organismo un nuevo informe. El presente escrito no presupone autorización administrativa para realizar obras".

Aunque no proceda su transcripción directa, se considera adecuado, referirse aquí a los siguientes aspectos:

- Disponibilidad de Recursos Hídricos (RRHH)

Respecto del pto. 3) Disponibilidad de recursos hídricos, el Informe de 13.12.2022 señaló los Exptes. de concesión de aguas existentes en Aldaia pero requirió, a efectos de emisión del Informe previo a la aprobación del instrumento de Planeamiento, del art. 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, se justificara el incremento del volumen de demanda y se acreditara la disponibilidad de recursos hídricos (RRHH).

En fecha 20.06.2024 fue aportado nuevo "Estudio de necesidades hídricas y alternativas de abastecimiento del PCI"; y en el Informe de fecha 10.09.2024, en referencia a la suficiencia de RRHH, indica, por un lado, los Exptes. de concesión para el municipio de Aldaia y detalla su volumen máximo anual; y por otro lado, que el volumen de incremento de demanda anual previsto debido a la actuación según el "Estudio de necesidades hídricas", es de 705.530 m³, y que según la documentación suministrada, el consumo actual total del municipio de Aldaia es de 1.860.000 m³/año, concluyendo que "el dato es coherente con la información disponible en la CHJ y por tanto, se puede considerar que queda acreditada la disponibilidad de recursos hídricos para satisfacer las necesidades asociadas a la actuación informada".

Por último señalar que también consta Informe favorable de la concesionaria de aguas del municipio de Aldaia (Aigües de l'Horta) de fecha 12.08.2024, tal como se detalla en el apartado siguiente.

Al respecto todo ello, se estará a lo que considere el STU.

- Afección a dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía, y Viabilidad de la actividad e incidencia en el régimen de corrientes

Respecto a estos dos aspectos de los apartados 1) y 2), en el Informe de fecha 13.12.2022 (referido ya a la nueva delimitación, de aprox. 1.000.000 m²s), se concluyó:

1) "2.1. Inundabilidad del ámbito de actuación

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 2, 4 y 5 del texto refundido de la Ley de Aguas, según la serie a escala 1:25000 del Mapa Topográfico Nacional y el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), en el entorno de la actuación se ubican los cauces que se indican en la figura siguiente, quedando fuera de sus zonas de protección".

2) "Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 2, 4 y 5 del texto refundido de la Ley de Aguas, según la serie a escala 1:25000 del mapa topográfico nacional y de acuerdo con los trabajos realizados por este organismo, en cumplimiento de lo establecido por la Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación, para elaborar el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), los resultados obtenidos son los que se muestran en la figura 1, en la cual en beige se representa la zona inundable para la avenida de 500 años de periodo de retorno y en azul claro se representa la zona de flujo preferente.

2.2. Afección al régimen de corrientes

Según los datos obrantes en este organismo la zona donde se ubica la actuación no presenta riesgo de inundación y además se encuentra fuera de zona de policía de cauce público.

[...]

2.3. Viabilidad del Plan

Este organismo se pronunciará sobre la viabilidad de la actuación únicamente dentro de zona de policía de cauce público, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones. Fuera de esta zona será la administración competente, bien sea la Comunidad Autónoma bien sea la Entidad Local, quien deba pronunciarse sobre la conveniencia de la actuación, como así se establece en la GUÍA TÉCNICA DE APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL DPH EN LAS LIMITACIONES A LOS USOS DEL SUELO EN LAS ZONAS INUNDABLES DE ORIGEN FLUVIAL, más concretamente en los apartados 2.1 COMPETENCIAS DE LOS ORGANISMOS DE CUENCA y 2.2. COMPETENCIAS DE



LAS CCAA Y ENTIDADES LOCALES del Capítulo II: CRITERIOS DE APLICACIÓN. Por lo tanto, este organismo NO ES COMPETENTE para pronunciarse sobre la viabilidad de la citada actividad. No obstante, visto que el ámbito no se encuentra afectado ni por zona de flujo preferente ni por zona inundable asociada a un periodo de retorno de 500 años, la actuación será viable y compatible con el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en relación con los usos permitidos en zonas inundables.”

Ahora, en el Informe de fecha 10.09.2024, respecto a estos dos mismos aspectos 1) y 2), se concluyó:

1) “1.1. Afección a cauces

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 2, 4 y 5 del texto refundido de la Ley de Aguas, según la serie a escala 1:25.000 del Mapa Topográfico Nacional y el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), en el entorno de la actuación se ubican los cauces que se indican en la figura 2.

Como se observa en la figura 2 el ámbito del sector no afecta a ningún cauce público ni a sus zonas de servidumbre y policía.

Puesto que se tiene previsto la ampliación del puente de la carretera CV-413 sobre la Rambla del Poyo, se recuerda que previamente al inicio de los trabajos en dominio público hidráulico o en zona de policía de cauce público se deberá contar con la autorización de este Organismo”.

[...]

1.3. Aguas Pluviales

De acuerdo con el punto 7 del artículo 126 ter. Criterios de diseño y conservación para obras de protección, modificaciones en los cauces y obras de paso, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. [...]

En caso de pretender realizar vertido de aguas pluviales al dominio público hidráulico previamente se deberá contar con la autorización de este organismo”.

2) “Según los datos obrantes en este organismo el ámbito del sector no presenta riesgo de inundación asociado a un periodo de retorno de 500 años según datos del el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables y además se encuentra fuera de zona de policía de cauce público, por lo que tal y como se establece en la GUÍA TÉCNICA DE APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL DPH EN LAS LIMITACIONES A LOS USOS DEL SUELO EN LAS ZONAS INUNDABLES DE ORIGEN FLUVIAL, este organismo no es competente para pronunciarse sobre la viabilidad de la actividad”.

Al respecto, como Administración competente, consta Informe de fecha 23.11.2022 (en fase de Evaluación Ambiental Territorial y Estratégica), del Servicio de Gestión Territorial sobre riesgo de inundación y otras afecciones territoriales, del que se extrae:

-Que previamente constaban Informes de 30.11.2018 y 08.08.2019, referidos a la delimitación inicial del Documento de Inicio (superficie del ámbito de aprox. 2.270.000 m2s), en el que indicaba que sí se encontraba afectado por riesgo de inundación y era parcialmente incompatible indicando la posibilidad de ser compatible tomando ciertas medidas, realizando Estudio de Inundabilidad específico o redelimitando el ámbito. Tras evolución en la tramitación de la actuación urbanística, especialmente tras la emisión del Documento de Alcance, el ámbito fue reducido considerablemente en su superficie (ahora aprox. 1.000.000 m2s), habiendo quedado fuera del actual ámbito, la zona afectada por el riesgo de inundación.

-Respecto de la nueva delimitación actual (aprox. 1.000.000 m2s), el Informe señaló:

“Cartografías d’Inundabilitat

En l’elaboració del present informe, s’han analitzat les següents cartografies d’inundabilitat: cartografia del Pla d’Acció Territorial de caràcter sectorial sobre prevenció del Risc d’Inundació en la Comunitat Valenciana (d’ara en avan, PATRICOVA); cartografia del Sistema Nacional de Cartografía de Zones Inundables (d’ara en avan, SNCZI). L’aplicació d’aquestes cartografies es justifica en l’article 10 de la Normativa del PATRICOVA, puix que es tracta d’estudis oficials i Plans aprovats per la Generalitat Valenciana o per un Organisme de Conca.



D'altra banda, més enllà de l'aplicació de la cartografia del PATRICOVA, l'article 16 de la normativa del PATRICOVA estableix que el planejament urbanístic que afecte l'ordenació estructural ha d'analitzar les condicions del drenatge superficial del territori. Per tant, les cartografies analitzades en aquest informe contribueixen en l'anàlisi del risc d'inundació que ha d'efectuar el planejament que s'informa. Com s'ha dit en els informes anteriors l'àmbit està estudiat pel PATRICOVA i pel SNCZI, en aplicació de l'article 10.3 de la Normativa del PATRICOVA, quan se superposen les dues cartografies, es prendrà per a les decisions la cartografia del SNCZI, per tindre major escala. El nou àmbit del Pla Parcial no es troba afectat per perillositat d'inundació d'acord amb la cartografia del SNCZI, atès que s'ha redueït tant pel nord com pel Sud respecte a la proposta inicial (figura 3)".

"Valoració del risc d'inundació

Realitzades les consideracions sobre perillositat d'inundació, que han sigut analitzades en l'apartat anterior, s'ha de tindre en compte la vulnerabilitat de l'ús del sòl enfront de les inundacions, que determinaren el nivell de risc tal com s'estableix en l'article 10.1 de la normativa del PATRICOVA. Atés que el nou àmbit no es troba afectat per perillositat d'inundació, no hi ha risc associat".

"7. CONCLUSIÓ

Per tot l'exposat, la versió inicial del pla parcial del sector «Pont dels Cavalls (Parc Comarcal d'Innovació) de Aldaia (València, no es troba afectada per risc d'inundació, ni té altres afeccions territorials rellevants, de conformitat amb les determinacions normatives del Pla d'Acció Territorial de caràcter sectorial sobre prevenció del Risc d'Inundació en la Comunitat Valenciana i la resta de normativa d'aplicació i cartografia oficial tinguda en compte en l'elaboració de l'informe".

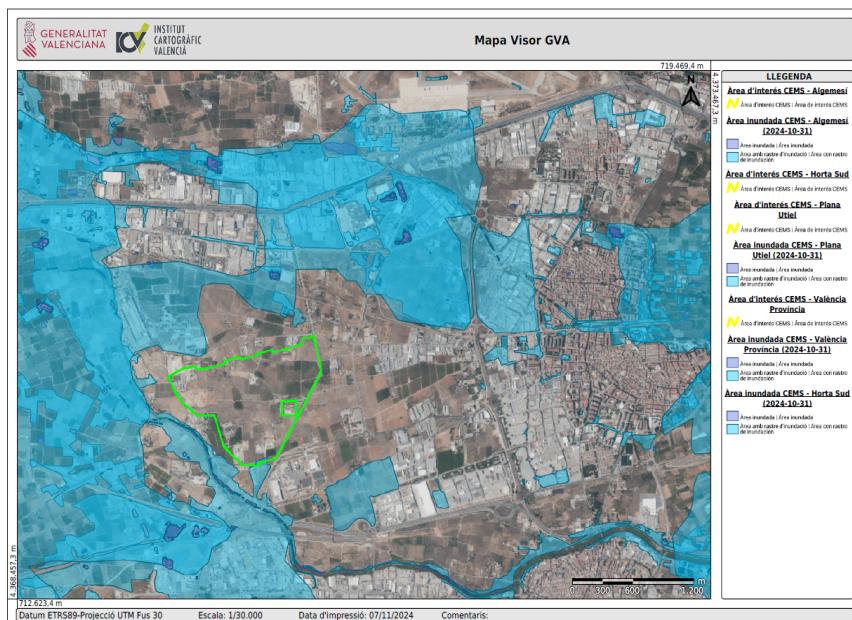
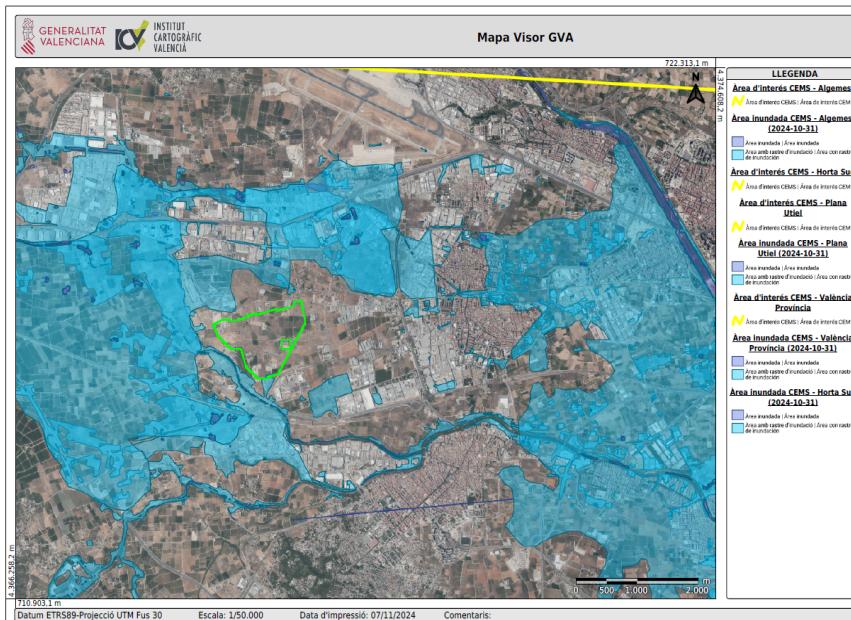
Así pues, a modo de conclusión, en la Evaluación Ambiental se determinó que el ámbito del Parque Comarcal de Innovación, no se implantaba en un área crítica del territorio cuya transformación implicara riesgos de inundación.

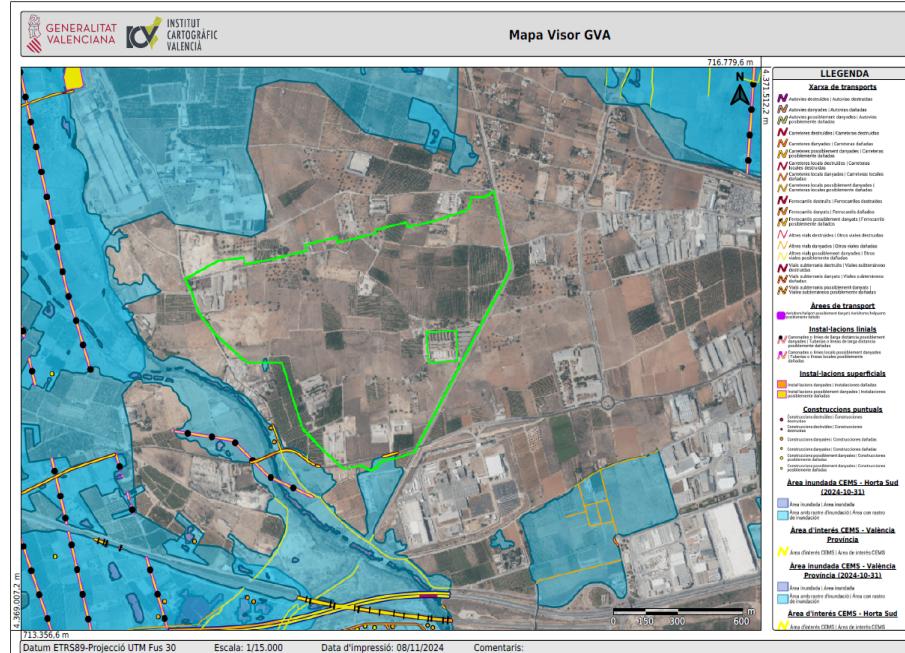
Dicho todo ésto, debe hacerse mención de los hechos acontecidos el 29.10.2024 y días siguientes, producidos por la DANA (Depresión Aislada en Niveles Altos), y a sus devastadoras consecuencias, en un amplio territorio de la Comunitat Valenciana.

Dado que parte del término municipal de Aldaia se ha visto grave y fuertemente afectado por la DANA, es procedente hacer una primera y preliminar indagación, sobre su afección al ámbito del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls".

Para ello, se ha accedido al Visor Cartográfico de la Generalitat Valenciana (Ortofotos e imágenes / Satélite / Catástrofes naturales / Inundaciones / DANA (2024-10-29) / Valencia Provincia y Horta Sur), obteniendo las siguientes imágenes de las áreas que han quedado inundadas (en fecha 31.10.2024):

NOTA: color verde perímetro del ámbito del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"





De la misma fuente, se ha obtenido la posible afección a infraestructuras

A la vista de ello, se indica

-En principio, se presupone que las avenidas de agua generadas por la mencionada DANA, en relación a lo que se considera “zona inundable”, han superado las exigencias establecidas en el art. 14.1 del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico: éstos son:

«1. Se considera zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. [...]».

-Habiendo superado, supuestamente, dichos valores en el episodio de la DANA acontecida, el ámbito del Parque Comarcal de Innovación, no figura como inundado en el visor Cartográfico de la Generalitat Valenciana

-A la vista del mapa con afecciones a infraestructuras, no figuran afectadas que las infraestructuras propias en el ámbito y las inmediatamente colindantes, hayan sido sustancialmente afectadas; si bien aparece afección al puente de la CV413 que cruza el Barranco (conocido como "Pont dels Cavalls"), éste se trataba ya de una infraestructura obsoleta a sustituir, ya habiéndose previsto en el instrumento de planeamiento, su nueva ejecución (Red Primaria Adscrita RPA6).

Con lo que, en principio, en la situación real (hechos acontecidos DANA), parece constatarse lo resultante de las modelizaciones reflejadas en las cartografías de inundabilidad (PATRICOVA y del SNCZI): que la zona donde se ubica el Parque Comarcal de Innovación, no es inundable.

No obstante, ésta es una preliminar y escueta indagación, con los medios e información disponibles a la fecha, sin que ello sea óbice, si procediera, a un mayor análisis de lo acontecido, para tener en consideración en los instrumentos de gestión y/o los proyectos constructivos que desarrollan el planeamiento.

Al respecto de ello, se estará a lo que determinen los Organismos y Administraciones competencias sobre ello.



04.01.F. Informe de la concesionaria de aguas del municipio de Aldaia Aigües de l'Horta
Por parte del Ayuntamiento de Aldaia, fue solicitado Informe a la concesionaria Aigües de l'Horta a raíz del nuevo Estudio de necesidades hídricas presentado el 20.06.2024, constando Informe favorable de fecha 12.08.2024.

04.01.G. Informe de la Sección de Industria del ST de Valencia de Industria, Energía y Minas
Consta Informe de fecha 04.07.2024 en el que se indica la legislación que deben cumplir los establecimientos con actividad industrial, así como sus instalaciones específicas de carácter industrial.

Al respecto se estará a lo que considere el STU.

04.01.H. Informe de la respecto de la actividad minera y talleres de pirotecnia del ST de Valencia de Industria, Energía y Minas

Consta Informe de fecha 18.07.2024 en el que se indica que no constan en los registros explotaciones mineras ni talleres pirotécnicos en el municipio, y que, en cualquier caso, se debe en cuenta lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación, detallándose la legislación y los aspectos más relevantes que pudieran afectar.

Al respecto se estará a lo que considere el STU.

04.01.I. Informe del Servicio Territorial de Industria y Energía de Valencia, en materia de Infraestructuras energéticas

Consta Informe de fecha 13.09.2024, en el que se indica que no puede emitirse informe favorable en materia de energía con la documentación que constaba, señalando la información y documentación que debería aportarse (se remite directamente al mencionado Informe para evitar transcripciones literales dada la extensión).

En la documentación ahora aportada, consta el "Anexo al Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls" de Aldaia", en respuesta y subsanación a lo requerido en el Informe en materia de infraestructuras energéticas.

Al respecto se estará a lo que considere el STU.

04.01.J. Informe de la Subdirección General de Urbanismo y Territorio, Servicio de Planificación Territorial

Consta Informe de fecha 24-25.10.2024, que versa sobre los siguientes aspectos:

0. Antecedentes, señalando las principales cuestiones que se señalaron en los Informes de dicho Servicio, previo a la DATE, así como las principales cuestiones al respecto señaladas en la DATE.

1. Infraestructura Verde del territorio.
2. Sistema de asentamientos.
3. Configuración de usos.

En fecha 28.10.2024, el STU requiere al Ayto. para que valore las consideraciones del mencionado Informe según los criterios del art. 60 del TRLOTUP.

Al respecto de lo indicado en dicho Informe, según los criterios del art. 60 TRLOTUP, se señala:

-En relación a los ptos. 2 y 3, a juicio de la que suscribe, la materia a la que se refieren excede del ámbito competencial del Servicio de Planificación Territorial, a tenor de lo estipulado en el art. 60.2 del TRLOTUP:

"Artículo 60. Reglas especiales en relación con la emisión de informes sectoriales.

[...]

2. El alcance de los informes sectoriales se limitará al ámbito competencial de las administraciones que los emiten. Las observaciones que excedan de dicho ámbito podrán no ser tenidas en cuenta por la Administración municipal o autonómica en sus respectivas aprobaciones del instrumento de planeamiento. Los informes sectoriales no podrán exigir la reproducción de la legislación en los documentos que forman parte de los instrumentos de ordenación.

[...]"



-Lo referido respecto al pto. 1 "Infraestructura Verde del territorio", a juicio de la que suscribe, sí que se considera que es materia competencial de dicho Servicio.

Respecto a ello, el Informe indica que en el Informe anterior (30.01.2023) "se señaló como consideración a justificar en fase posterior a la versión inicial la necesidad de reflejar, tanto en la documentación gráfica como en la escrita, la infraestructura verde a distintas escalas (regional, supramunicipal, local y la urbana o interior al ámbito), así como el modo en que se interconectan e integran los distintos elementos que la conforman" y que revisada la documentación del Plan Parcial y Anexo de Infraestructura Verde de marzo de 2024, la documentación al respecto no es suficiente ya que se trataba de "un único plano de ordenación añadido en materia de infraestructura verde ORD-5 que no aporta grafismo alguno que diferencie las distintas escalas ni los elementos de conexión entre el ámbito que se pretende desarrollar y aquellos elementos que conforman la infraestructura verde. Todo ello, sin perjuicio de lo que establezca el informe en materia de infraestructura verde".

Al respecto indicar que la documentación sobre la que se ha informado, tal como se indica en el propio Informe, es la de fecha marzo de 2024, cuando a fecha de emisión del Informe (24-25-10.2024) ya constaba otra más actual (aprobada en Pleno del Ayto. el 30.07.2024) en la reiteración de solicitud de Informe por parte del STU (reiteración en fecha 14.10.2024).

No obstante ello, dicha documentación no incluía mayor documentación referida a la Infraestructura Verde, por lo que, para subsanar lo indicado en el Informe de 30.01.2023, procedía incluir ahora en la documentación, lo señalado respecto de la Infraestructura Verde.

En la documentación ahora presentada, se incluye la definición de la Infraestructura Verde, incorporándose tanto en la Memoria como en Planos de ambos documentos (Homologación y Plan Parcial), con objeto de contemplar y dar respuesta a lo señalado en el Informe del Servicio de Planificación Territorial, así como en los anteriores Informes emitidos por el Servicio de Inf. Verde y Paisaje en la tramitación de la Evaluación Ambiental.

Complementando al presente Apartado, se remite al siguiente (04.01.K. Informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje)

Al respecto se estará a lo que considere el STU.

-Por otro lado, no obstante lo dicho en referencia a que lo señalado en el Informe del Servicio de Planificación Territorial respecto de la "configuración de usos" excede de su ámbito competencial, dado que el documento de Homologación y Plan Parcial ha seguido siendo trabajado, en el sentido de mayor detalle de la tipología de actividades innovadoras, y la delimitación de forma clara e inequívoca la regulación de estos usos innovadores que deben implantarse en una superficie mínima del 51% de la superficie neta, se ha considerado procedente señalar, lo modificado al respecto de la innovación, en el documento ahora presentado:

.En las Normas de Ordenación Estructural (OE), en su Título II Ordenación Estructural, en art. 8.4, se indica la exigencia de la inclusión de una matriz de ponderación de los criterios de innovación en la NNUU del Plan Parcial, con objeto de valorar de manera objetiva el porcentaje de componente innovador que presenta el uso o la actividad a implantar en el PCI.

Dicha matriz se recoge en el "Anexo A Determinación objetiva del componente innovador del uso y actividad a implantar", que ya estaba incluida en la documentación anterior.

.Además de dicha matriz, se ha añadido en la documentación modificada ahora aportada, en el art. 8.4, listado de tipos de actividad (23) que se consideran innovadoras, que se podrán implantar en el PCI (para detalle y descripción del listado de dichas actividades, se remite al mencionado art. 8 de las Normas de OE).

.También se ha modificado la documentación de modo que ha quedado incluido en las Fichas de Gestión, de Planeamiento/Zona y de Grado, de forma más clara e inequívoca las exigencias al carácter y condición de innovador en el uso global.

.Además de ello, se señala que también se incluía anteriormente:

.En art. 7 de la NNUU del Plan Parcial (PP), se exige que el diseño y la materialización, tanto de la Urbanización como de la Edificación, deberán cumplir con las prescripciones del art. 33 "Área Industrial Avanzada", de la Ley 14/2018, de 5 de junio, de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana; cuestión ésta que se considera muy relacionada con el componente innovador del ámbito.



.En el art. 12 de las NNUU del PP, que los dotacionales QM a implantar preferentemente responderán, entre otros, "al fomento del emprendimiento y la innovación (viveros de empresas, investigación, edificios polifuncionales....)".

Al respecto de todo ello, se estará a lo que considere el STU.

<div[](div04.01.K. Informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje!!!

A fecha actual, no consta nuevo Informe del Servicio de Paisaje (antes Serv. Infraestructura Verde y Paisaje) solicitado por el STU en fechas 05.06.2024 y 14.10.2024 (por exigencia del pto. 16 de la DATE).

A tenor de los Informes que constaban del mencionado Servicio en la Fase de Evaluación Ambiental (fechas 24.11.2022 y 23.05.2023) y la DATE (25.05.2023), la Homologación Modificativa y Plan Parcial aprobados provisionalmente por el Pleno de 26.03.2024, ya recogía como solución a la exigencia, un conector ambiental Este-Oeste al Norte del sector (solución ésta consensuada con el Servicio en reunión mantenida en fecha 25.10.2023).

También incluía dicha documentación las consideraciones del Servicio a introducir en el Estudio de Paisaje, y cuestiones relativas a la integración paisajística.

No obstante, la documentación de Homologación y Plan Parcial, a tenor del Informe del Apartado anterior 04.01.J (SDG de Urbanismo y Territorio / Servicio de Planificación Territorial), la documentación al respecto no es suficiente, por lo que, en la documentación ahora presentada, se incluye la definición de la Infraestructura Verde, incorporándose tanto en la Memoria como en Planos de ambos documentos (Homologación y Plan Parcial), con objeto de contemplar y dar respuesta a lo señalado en el Informe del Servicio de Planificación Territorial, así como en los anteriores Informes emitidos por el Servicio de Inf. Verde y Paisaje en la tramitación de la Evaluación Ambiental.

04.01.L. Informe de la Subdirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual

de Comunicación Audiovisual
Anteriormente constaba Informe de dicha SDG, de fecha 27.06.2024, y la documentación modificada de la Homologación y Plan Parcial aprobada provisionalmente en Pleno de 30.07.2024, ya recogía las modificaciones para la subsanación de lo en él indicado.

En fecha 05.08.2024 el STU vuelve a solicitar Informe, contando ahora nuevo Informe de fecha 05.09.2024, emitido en sentido desfavorable, señalando las observaciones y modificaciones que debían realizarse al documento, considerando en consecuencia que "la Homologacion modificativa y Plan Parcial del Sector Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls", Alcaldia (Valencia/Valéncia) no podrá aprobarse en lo que se refiere a lo establecido en los apartados de dichas observaciones".

La documentación ahora aportada da respuesta a las observaciones y modificaciones señaladas en el mencionado Informe.

Al respecto de todo ello, se estará a lo que considere el STU.

04.01.M. Informe de la Dirección General de Salud Pública. Consta Informe favorable de fecha 30.07.2024.

04.03. Otros Informes Sectoriales solicitados por el Servicio Territorial de Urbanismo

04.02. Otros Informes Sectoriales solicitados por el Servicio Territorial de Urbanismo
No constan, a fecha actual, otros Informes Sectoriales de los solicitados por el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia.

Urbanismo de Valencia.
En referencia al Informe relativo a los aspectos patrimoniales solicitado por el STU en fecha 05.06.2024, se señala que el último remitido es de la Dirección General de Cultura y Patrimonio y de fecha 16.02.2023, siendo el mismo que ya se remitió y que era anterior a la DANE.

fecha 16.02.2023, siendo el mismo que ya se remitió y que era anterior a la DATE. Tras la emisión de dicho Informe, se prosiguió con el Expte. habiéndose aportado la documentación y obtenido las autorizaciones que más adelante se detallan, por lo que el STU ha reiterado la solicitud al ST de Cultura y Deporte (en fecha 07.10.2024), para emisión de nuevo Informe actualizado a la documentación actualizada. No consta a fecha actual, que haya sido emitido.

La relación sucinta de la documentación y tramitación proseguida tras el Informe de fecha 16.02.2023, es:

-Exptes. relativos a este tema: 0854P 18, 0855p23 v. 2023-0061-V



-Reunión mantenida en fecha 30.03.2023 entre Ayto., Equipo Técnico de Ag. Urbanizador y Técnica de Patrimonio Consuelo Matamoros (30.03.2023) con objeto de concretar cómo debían subsanarse los reparos o condicionantes.
-Se elaboró nueva documentación ("Memoria científica Intervención arqueológica Exp. 00855p23 de Prospección Arqueológica"), presentándose en el ST Cultura el 13.09.2023.
-En base a ella, se obtuvo la Autorización a la prospección arqueológica del 03.12.2023 (Expte. 0855p23)..
-En enero-febrero de 2024 se realizaron los trabajos de prospección, en base a los cuales, se elaboró la documentación última, que es la que se remitió al Serv. Territorial de Urbanismo (STU), junto al resto de documentación de la Homologación y Plan Parcial, para su aprobación definitiva.

04.03. Otras cuestiones

Además de lo indicado respecto de los Informes Sectoriales solicitados por el STU, se considera oportuno señalar sobre las siguientes cuestiones:

04.03.A. Aprobación definitiva del Plan de Movilidad Sostenible específico del ámbito (como área generadora de alta movilidad)

Como requisito para la aprobación definitiva de la Homologación Modificativa y Plan Parcial del PCI "Pont dels Cavalls" está la aprobación definitiva del Plan de Movilidad Sostenible (PMS) específico del ámbito, por la Consellería competente en materia de Transportes.

No procede aquí indicar todos los antecedentes y tramitaciones seguidas al respecto, pero sí señalar en qué momento procedimental se encuentra:

.En fecha 31.07.2024 fue presentado PMS modificado que fundamentalmente resolvía las cuestiones observadas en el Informe del Serv. de Movilidad Urbana (SMU) de fecha 06.04.2023.

.Mediante Resolución de Alcaldía nº 2024/2688 de fecha 02.08.2024, se acordó aprobar provisionalmente las modificaciones introducidas al documento y la remisión al SMU para su aprobación definitiva.

.En fecha 08.10.2024 se mantuvo reunión telemática con el SMU, en la que se trasladó una serie de observaciones al PMS remitido.

.En fecha 18.10.2024 se presentó el PMS modificado (únicamente la parte modificada; esto es "Memoria" del PMS).

.Mediante Resolución de Alcaldía nº 2024/3454 de fecha 24.10.2024, se acordó aprobar provisionalmente las modificaciones introducidas al documento y la remisión al SMU para su aprobación definitiva, lo que se realizó el 25.10.2024.

Dado que la tramitación de la aprobación definitiva del PMS, corresponde a otro Expte. municipal (2023/PLAN/3), pero su documentación está en estrecha relación con éste Expte. de Homologación y PP (1/2023-PP), con objeto de que ambos estén coordinados y no quede desvinculada la documentación, se ha incluido en el presente Expte. 2/2023-PP, la última documentación del PMS aprobada provisionalmente por el Ayto. (ésto es: Memoria PMS (Resoluc. Alcaldía 2024/3454 de 24.10.2024) y Planos/Cartografía PMS (Resoluc. Alcaldía 2024/2688 de 02.08.2024)).

Esta documentación también deberá ser remitida al STU.

Se considera que la documentación del PMS remitida al SMU, es totalmente conforme a lo exigido por el SMU, con lo que la aprobación definitiva del PMS por la Consellería competente en Transportes, se prevé se produzca de forma inminente.

04.03.B. Aprobación minoración de estándares (plazas de aparcamiento públicas y privadas)

En el instrumento de planeamiento en tramitación, se previó la minoración de las plazas de aparcamiento tanto públicas como privadas.

Según el Apartado 6.3 del Anexo IV del TRLOTUP, ello requiere de Resolución motivada de la Consellería competente en Ordenación del Territorio, previo informe favorable de la Consellería competente en materia de Industria.

Es por ello que el STU solicitó Informe a la DG de Industria en fechas 05.06.2024 y 05.08.2024, especificando que se refiriera en concreto a la minoración de estándares. El organismo competente para ello es el IVACE.

A fecha actual, no consta que el Informe haya sido emitido. No obstante ello tras reunión mantenida con la DG de Industria e IVACE, se prevé la emisión del mencionado Informe de forma inminente, de



modo que en base a él y si procede, pueda obtenerse la Resolución de la Consellería competente en Ordenación del Territorio.

04.03.C. Instalación fotovoltaica "Los Predios", Infraestructura de Evacuación y Línea de Evacuación Eléctrica

Tal como se señaló en el Informe Técnico anterior, de fecha 23.07.2024, en el tiempo transcurrido durante la tramitación de Homologación modificativa y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación (PCI) "Pont dels Cavalls", también fue tramitada (por otros Organismos y Administraciones) un Expte. relativo a la construcción de Instalación fotovoltaica "Los Predios", Infraestructura de Evacuación y Línea de Evacuación Eléctrica, las cuáles discurrían por el ámbito del PCI.

Ambas actuaciones requerían coordinar los proyectos y tramitaciones para compatibilizar ambas actuaciones (para mayor detalle se remite al Expte. municipal 2023/CORRESP/38).

No procede aquí indicar todos los antecedentes y tramitaciones seguidas al respecto; únicamente señalar lo siguiente:

- .Que no consta que a fecha actual se hayan obtenido las preceptivas autorizaciones y/o declaración de utilidad pública de la Instalación fotovoltaica.
 - .Que se han mantenido diversas reuniones para la coordinación y compatibilización de ambas actuaciones, encontrándose actualmente en fase de redacción de Convenio para ello.
 - .Que ya en la anterior modificación de la Homologación y Plan Parcial, aprobada provisionalmente en Pleno de 30.07.2024 se introdujeron modificaciones para compatibilizar ambas actuaciones.
 - .Y que ahora, en la nueva documentación presentada se incluye otra modificación de pequeña índole; ésta es: en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, en art. 7 "Proyectos de Urbanización" (del Capítulo 3 "Normas especiales de ejecución del suelo de dominio público") se ha añadido "El trazado de cualquier línea eléctrica de alta tensión en ningún caso podrá afectar al vuelo o subsuelo de parcelas lucrativas de titularidad privada, independientemente de su promotor o titular".
- A juicio de la que suscribe, ello no se considera una modificación sustancial del documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento.

04.03.D. Informe municipal desfavorable a la solicitud de Declaración de Interés Comunitario de regularización (DIC'r)

Cabe señalar que fue solicitado por el STU Informe municipal respecto de la solicitud de DIC'r en la Parcela 60 del Polígono 4, con Referencia Catastral 46021A004000600000SQ (Expte. GVA 3391402 CA/NC/mb SNU (V20240011) / Expte. municipal 1/2024-DIC).

No procede aquí indicar de forma pormenorizada dicho Expte., pero sí indicar que el Informe municipal emitido en fecha 30.09.2024, fue desfavorable, ya que dicha Parcela quedaba incluida parcialmente en el ámbito del PCI, siendo incompatible por su afección (negativa) al desarrollo territorial y urbanístico del municipio.

04.03.E. Calificación de superficie como ZND-IN-6.1, Modificación de la superficie de Zona Verde y de la Edificabilidad Neta de las Parcelas ZND-IN

En el Apartado 5 de este Informe, relativo al escrito/alegación presentado, se explica detalladamente el motivo por el que se producen dichas modificaciones, al haberse estimado lo solicitado.

Se considera que dichas modificaciones no suponen una modificación sustancial a la Homologación Modificativa y Plan Parcial.

05. Alegaciones

Según el Certificado de Información Pública y alegaciones de fecha 07.11.2024 que consta en el Expte., dentro del plazo de Información Pública realizada con motivo de la publicación en periódico de amplia difusión, de la documentación relativa al instrumento de planeamiento Homologación Modificativa y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls" (en adelante PCI), el cual finalizaba el 18.10.2024, consta que ha sido presentado lo siguiente:

05.01. Solicitud:



-En fecha 18.10.2024, con Registro de Entrada nº 17505, tuvo entrada escrita del interesado Vicente Camp Segarra.

-De forma sucinta, en la solicitud se señalaba:

-Que eran Propietarios de la finca registral nº 670, de 19.207 m²s, que quedaba ubicada dentro del ámbito del PCI, en concreto, la Parcela ZND-IN-6.

-Que ella dispone de Industria de ladrillos con Declaración de Interés Comunitario (en adelante DIC).

-Que habían constatado cambios en el grafismo, forma y superficie de la Parcela en la documentación a lo largo de la tramitación hasta el último documento aprobado provisionalmente por el Ayto. (30.07.2024), y que por ello su parcela podía verse muy afectada, ya que ahora contaba con 14.601'30 m²s (frente a los 17.609'63 m²s que figuraban en la documentación inicial de la Homologación y Plan Parcial, y los 19.207 m²s que figuran en la DIC).

-En la solicitud se aporta la siguiente documentación adjunta:

-Nota Simple del Registro de la Propiedad de fecha 13.09.2022 (1 página de 3).

-Resolución de la mencionada DIC. En la Nota Simple del Registro de la Propiedad no figura la DIC, aunque debe estar motivado en que no está completa (se aporta 1 página de 3).

-Plano de Emplazamiento

-Plano de Ordenación de documento inicial

-Imagen de ortofoto de la parcela con reflejo de las construcciones e instalaciones

-Solicitan, con objeto de mantener la accesibilidad, operatividad y funcionalidad de la actividad que viene desarrollándose, ya que indican que su modificación conllevaría muy altos costes:

-Explicación del motivo de cambio en superficie y forma de la Parcela en la Ordenación.

-Se tenga en cuenta lo dicho y se estimen las alegaciones, modificando en la documentación lo que procediera, especialmente recuperando al menos, la superficie de 17.609'63 m²s y acceso por todo el ancho al frente del Vial 6, como figuraba en la documentación inicial (año 2023).

-También que figure Ficha Urbanística detallada de la Parcela en la que se recoja el uso industrial permitido similar al resto de parcelas de Uso Industrial del Plan Parcial.

-Que se considere la proporcionalidad y reducción de cargas correspondientes en base a la situación de consolidada y a su dimensión y situación actual.

-Se solicita que se concrete el destino y/o equivalencias compensatorias que corresponden a los iniciales 19.207 m²s, en base a los m²s finales de ésta.

05.02. Datos y documentación de la Parcela:

-La mencionada Parcela se corresponde con la Referencia Catastral 46021A020001150000SM, en cuya Ficha Catastral figura una superficie de Parcela de 16.887 m²s, y una superficie construida de 8.307 m²t.

-Respecto de las autorizaciones para ejercer la actividad, se señala que constan en los archivos municipales:

.Declaración de Interés Comunitario (DIC)

Expte. municipal 1514/96

Resolución de la Consellería 30.07.1997 (COPUT, Expte. RV-9/97 JA/bn).

Autorizado en dicha DIC:

Construcciones e instalaciones 1.140 m²t (480+660)

Plazo de vigencia 30 años

Condicionada a:

Obtención de licencias municipales



Inscripción registral de la vinculación de los terrenos a las instalaciones solicitadas y compromisos del pago del canon, y de la cesación del uso y aprovechamiento y demolición y desmantelamiento de las construcciones al término de la vigencia de la DIC

Compromiso mantenimiento del uso agrícola o plantado de arbolado en la mitad de la parcela que queda libre de edificación.

.Licencias de Obra y Licencia de Apertura de la Actividad

Expte. Licencia de Obra (272/97 Esp) autorizando los 1.140 m2t y Resolución de Alcaldía nº 466 de 26.02.2025 autorizando 1.531 m2t más.

Expte. Licencia de Apertura (90/97 Esp)

.Otros Expedientes municipales:

Exptes. de autorización de Líneas Eléctricas (260/97 Esp y 261/97 Esp).

-En el momento del Programa/Reparcelación será donde, para dirimir los derechos realmente adquiridos de la Parcela ahora considerada en situación de semiconsolidada, se tendrá en consideración la documentación que sea aportada por la parte interesada, así como la de los Exptes. municipales señalados, además de cualquier otra que se aporte o ya conste en Exptes. municipales.

05.03. Pronunciamiento sobre la estimación/desestimación de la alegación presentada:

05.03.A. Situación semiconsolidada

-Con todo ello, al contar con autorizaciones para el ejercicio de la actividad, en el instrumento de planeamiento ya se consideró que la Parcela tenía derechos adquiridos y por ello su tratamiento fue el previsto en el art. 207 y ss. de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP) como "situación semiconsolidada":

"207.1. La parcelación del plan procurará respetar aquellos usos y edificaciones lícitos existentes que sean conformes con el nuevo planeamiento y se ajusten a sus alineaciones o se integren en ellas sin desajustes relevantes.

2. A tal fin, en el plan o en el proyecto de repartición que lo desarrolle [...].

"Artículo 208. Tratamiento de las situaciones semiconsolidadas en la repartición [...]

"Artículo 209. Deberes urbanísticos de las personas propietarias en situaciones semiconsolidadas [...].

Con lo que se da respuesta a lo indicado y solicitado por el alegante, en relación a que se considere situación de consolidada, dado que así ya estaba contemplado en el instrumento de planeamiento en tramitación.

-No obstante, el momento procedural del detalle último de la cuantificación de derechos adquiridos y las obligaciones que legalmente corresponderían, es posterior; en concreto, en el Programa y, especialmente, en la Repartición, a tenor de los mencionados artículos.

Por lo que la solicitud del alegante que "se considere la proporcionalidad y reducción de cargas correspondientes en base a la situación de consolidada y a su dimensión y situación actual" y "se concrete el destino y/o equivalencias compensatorias que corresponden a los iniciales 19.207 m2s, en base a los m2s finales de ésta", se estima pero no es ahora cuando debe contemplarse sino en el Programa y la Repartición, y es donde deberá aportarse toda documentación para concretarlos, así como dilucidar las discrepancias entre los documentos, y entre éstos y la realidad física.

05.03.B. Forma y superficie de la Parcela



-Si bien esto es así, es desde el instrumento de planeamiento donde deben tenerse en cuenta determinadas cuestiones (parcelación, usos, superficies, accesibilidad y funcionalidad de la actividad,...) para que en el Programa y la Reparcelación puedan respetarse los derechos ya adquiridos, así como cierto equilibrio entre derechos ya adquiridos y los adjudicados, y también con la correspondiente repercusión en las cargas de urbanización que ello implica:

"Artículo 207. Concepto de situaciones semiconsolidadas.

1. La parcelación del plan procurará respetar aquellos usos y edificaciones lícitos existentes que sean conformes con el nuevo planeamiento y se ajusten a sus alineaciones o se integren en ellas sin desajustes relevantes.
2. A tal fin, en el plan o en el proyecto de reparcelación que lo desarrolle se delimitará la parcela neta que sirva de soporte al uso o edificación, con su espacio funcionalmente anexo, deslindándola de otras partes de la finca originaria susceptibles de integrarse en otras parcelas o elementos urbanos. La forma y dimensión de la parcela neta será coherente con las características generales de la ordenación proyectada, en cuanto a su relación espacial con el edificio. También se ajustará a las necesidades funcionales de la manzana y calle en que se integre, armonizando con el parcelario previsto. [...]".

-Así pues, en el instrumento de planeamiento ya fueron considerados estos aspectos, aunque a tenor de lo solicitado en la alegación con mayor detalle y documentación aportada, y la documentación que consta en los archivos municipales, se considera pueden incluirse modificaciones de pequeña índole (no sustanciales) para que puedan ser aceptadas, y así han sido recogidas en la documentación que ahora se informa.

-Se procede al detalle de las modificaciones introducidas que han sido viables:

- Superficie de la Parcela:

.Existen discrepancias en las superficies que figuran en la Ficha Catastral, Nota Simple del Registro de la Propiedad, y en la Resolución de la DIC, siendo coincidente en estos dos últimos documentos. En la propia Nota Simple se señala que no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

Ante la discrepancia de esta forma y superficie, en el art. 93 del Texto Refundido del TRLOTUP se indica que:

"[...] 3. Las personas propietarias y el agente urbanizador podrán aclarar la delimitación de los terrenos afectados cuando haya dudas que así lo justifiquen, a la vista de las alegaciones presentadas que planteen discrepancias sobre la delimitación [...]".

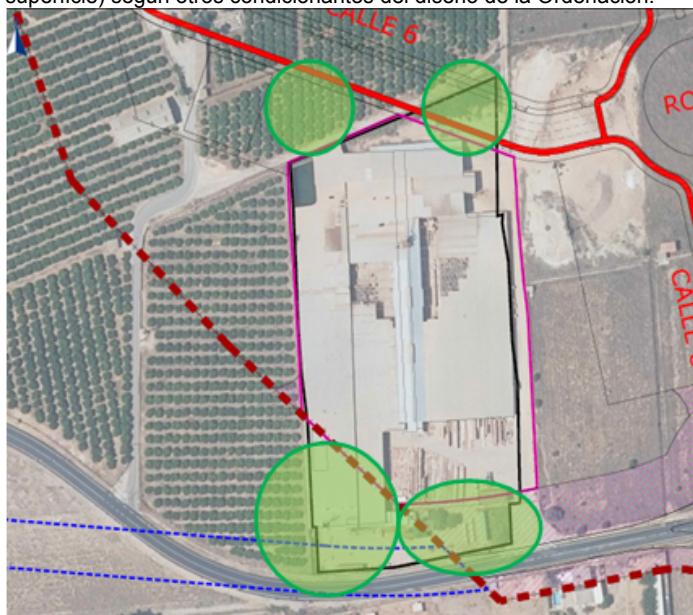
A tenor de ello, debe considerarse la alegación con objeto de aclarar tal delimitación. No obstante, en el mencionado art. 93 también se indica "[...] Estas alegaciones tienen que efectuarse durante el período de información pública del proyecto de reparcelación [...]" . Por lo que, a juicio de la que suscribe, debe estimarse la alegación, pero no procedería dirimir tal aspecto en este momento procedural sino en la Reparcelación. Y ahora debe considerarse la forma y superficie que consta en la Ficha Catastral, lo que supone una modificación (no sustancial) a lo que figuraba en la anterior versión del Plan.

.Las diferencias en superficie y forma que el interesado señala se han dado a lo largo de la tramitación, proceden fundamentalmente de hacer coincidir ahora, con las que figuran en Ficha Catastral de la Parcela en situación de semiconsolidada. Ello no estaba así en la documentación inicial (en la que se reflejaba una superficie de 17.609'63 m2s), por lo que no era correcto y sí que procedía corregirse en la documentación ahora en tramitación.



Aún así, la superficie de la Parcela en la Ordenación (de 14.601'30 m2s) tampoco es (ni puede serlo) coincidente con la de la Ficha Catastral (16.887 m2s), por los siguientes motivos:

- Parte de la Parcela en cuestión queda fuera del ámbito del PCI por la modificación de su delimitación a lo largo de la tramitación, en cumplimiento de lo señalado en los Informes sectoriales (especialmente zonas de afección del Barranco del Poyo, delimitación del ámbito de protección del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Albufera, y adecuación al Camí Torrent/VVPP Colada del Camino de Los Hornillos).
- Parte de la Parcela que se ve mermada por la superposición con la zona de afección de la Carretera CV413, según legislación de aplicación e Informes de la Administración titular (Diputación de Valencia).
- Parte de la Parcela situada al Noreste de ésta, que se ve afectada (detrimento de superficie) por condicionantes de la Ordenación del ámbito que derivaban en el trazado del Vial 6 (detrimento de superficie) según otros condicionantes del diseño de la Ordenación.



Línea negra gruesa Parcela Catastral
Línea negra fina alineaciones Planos Ordenación
Línea magenta Parcela Planos Ordenación
Círculos verdes diferencias de superficie de la Parcela en la Ordenación respecto de la Parcela Catastral

Estos motivos son ineludibles, en el sentido que no pueden evitarse y mantener la superficie y forma exacta de la Parcela actual, lo cuál queda recogido en art. 207.2 del TRLOTUP:

"2. A tal fin, en el plan o en el proyecto de repartición que lo desarrolle se delimitará la parcela neta que sirva de soporte al uso o edificación, con su espacio funcionalmente anexo, deslindándola de otras partes de la finca originaria susceptibles de integrarse en otras parcelas o elementos urbanos. La forma y dimensión de la parcela neta será coherente con las características generales de la ordenación proyectada, en cuanto a su relación espacial con el edificio. También se ajustará a las necesidades funcionales de la manzana y calle en que se integre, armonizando con el parcelario previsto".

De ahí que, la superficie que figura en el Plano de Ordenación sea la de 14.601'30 m2s, no coincidente con ni con la Ficha Catastral (16.887 m2s), ni Nota Simple del Registro ni DIC (19.207 m2s), ni Plano de Ordenación inicial del instrumento de planeamiento (17.609'63 m2s).



Con ello se da respuesta a lo solicitado por el alegante, en lo referente a la explicación de las diferentes superficies contempladas.

• Forma de la Parcela:

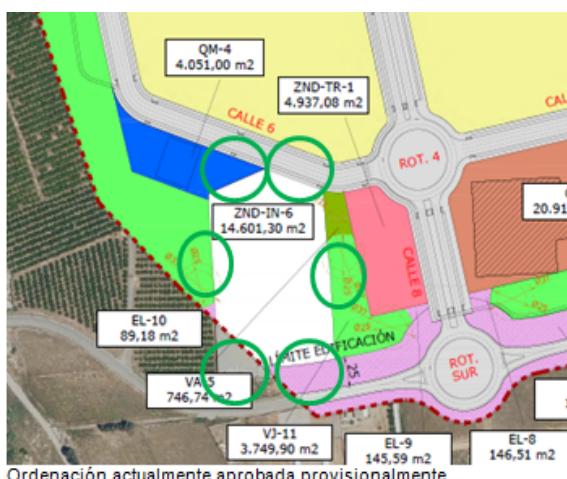
Misma explicación ha de darse respecto de la forma de la Parcela, basada en los mismos argumentos anteriores.

Además de ello, dado que el alegante solicita recuperación de la forma inicial prevista en el instrumento de planeamiento (ampliar superficie de la Parcela por el límite Noroeste hasta alcanzar el Vial 6), con objeto de mantener la accesibilidad, operatividad y funcionalidad de la actividad, se considera:

Que es razonable lo solicitado, dado que la afección de la Ordenación actualmente aprobada, en la Parcela supone:

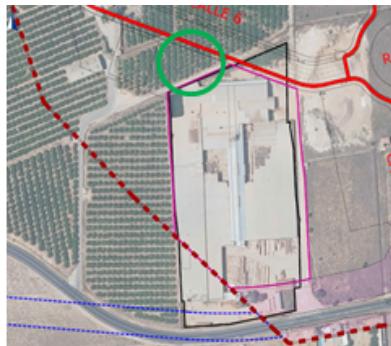
-Merma de superficie por límite del ámbito, zona afección carretas, y afección vial 6 en lo relativo a la superficie.

-Afección a funcionalidad (accesos, circulaciones interiores y zonas de secado de los materiales a emplear y ladrillos producidos), por las Zonas Verdes dotacionales, carretera y vial 6.



Ordenación actualmente aprobada provisionalmente

Por lo que en la nueva Ordenación que ahora se ha presentado, se ha modificado la calificación de dicha superficie al Noroeste de la Parcela, con objeto de ampliarse hasta el vial 6 y tener mayor frente a vial, lo que alivia la merma de superficie y funcionalidad.





La calificación de dicha superficie ampliada, pasa a ser de ZND-IN-6.1.

La Parcela en situación de semiconsolidada ya era, en la Ordenación aprobada, ZND-IN-6. Como no es el objeto de un instrumento de planeamiento asignar mayor o menor superficie y/o aprovechamiento, y por tanto no es el momento de adjudicar dicha superficie para ampliar la Parcela en situación de semiconsolidada, lo que se ha contemplado es su cambio de calificación de esa superficie hasta el Vial 6, siendo ahora ZND-IN-6.1, con iguales parámetros urbanísticos que ya estaban previstos para la Parcela semiconsolidada ZND-IN-6 (a excepción de la dimensión de la parcela mínima, que en este caso será de 750 m²s), con objeto de no restringir y condicionar en exceso el Programa/Reparcelación, y que existan, entre otras, las alternativas de, bien poder adjudicarse ampliando la parcela semiconsolidada y/o compensando la drafada, o bien que acabe siendo parcela independiente edificable.

Ello supone disminución de la superficie de Zona Verde del ámbito en 948'83 m²s. Es decir, la superficie de Zona Verde del ámbito pasa de 128.168'91 m²s a 127.220'08 m²s, de los cuales son computables como Zonas Verdes a efectos de cumplimiento de estándares 100.876'85 m²s, que suponen el 10'41% de la Superficie computable del Sector (mayor a la exigencia del 10% s/ Anexo IV del TRLOTUP).

.Por otro lado se señala que ello no parece conllevar detrimento en los derechos de otras Parcelas.

.Así pues, se considera la solución planteada en la Ordenación como factible y correcta, considerando que ello permite estimar la alegación (a falta que en Programa/Reparcelación se concrete su adjudicación a persona propietaria concreta).

05.03.C. Ficha Urbanística detallada

-El alegante solicitaba también que figurara Ficha Urbanística detallada de la Parcela en la que se recoja el uso industrial permitido similar al resto de parcelas de Uso Industrial del Plan Parcial.

-Al respecto, se considera razonable estimar la alegación, ya que como semiconsolidada ya había sido contemplado eso mismo, y la inclusión ahora de dicha Ficha, concreta y clarifica mejor los parámetros de aplicación.

-Es por ello que en la documentación aportada se ha incluido una cuarta Ficha Urbanística de Grado D, que concreta los parámetros urbanísticos de las zonas ZND-IN-6 (parcela en situación de semiconsolidada) y ZND-IN-6.1 (la ahora modificada), previéndose para esta última una dimensión de parcela mínima inferior a la ZND-IN-6.1 (750 m²s) por los motivos expuestos (no restringir las alternativas de adjudicación en el Programa/Reparcelación)

05.03.D. Proporcionalidad y reducción de cargas en función de la situación de consolidada y concreción del destino y/o equivalencias compensatorias correspondientes a la superficie inicial de 19.207 m²s, en base a los m²s finales de ésta

-Tal como ya se ha escrito y argumentado, la Parcela en cuestión ya se había tratado como situación semiconsolidada, por lo que los derechos y obligaciones son los que se señalan en art. 207 y ss. del TRLOTUP.

-A mayor abundamiento, ahora se han estimado en lo señalado, las alegaciones, que también están en relación a ello, y se ha modificado la Ordenación.



-El detalle último de las adjudicaciones, y por tanto de las compensaciones, los derechos y obligaciones,...tal como se ha detallado anteriormente, no son objeto de un instrumento de planeamiento sino del Programa y Reparcelación. Y el instrumento de planeamiento sí que ha recogido las cuestiones que permitirán hacerlos efectivos y que además facilitan (en el sentido que no restringen) las posibilidades de adjudicaciones en el Programa y la Reparcelación.

-Por lo que lo solicitado se estima, dado que el detalle de proporcionalidad y reducción de cargas, y las compensaciones, deberán figurar en el Programa y Reparcelación, según la legislación, pero no es ahora, en la tramitación del instrumento de planeamiento, cuando debe concretarse.

-Conviene señalar que en el momento del Programa/Reparcelación será donde se tendrá en consideración la documentación que sea aportada por la parte interesada, así como la que conste en todos los Exptos. del Ayto., para dirimir los derechos realmente adquiridos de la Parcela ahora considerada en situación de semiconsolidada.

05.04. Conclusiones alegación:

1. Habiéndose dado traslado al equipo técnico redactor, del escrito/alegación y documentación presentados, con objeto que se incluyera en la documentación modificada de la Homologación Modificativa y Plan Parcial del PCI ahora presentada, la solución técnica viable para dar respuesta a lo solicitado, y que fuera compatible con la Ordenación del PCI y con el cumplimiento de la legislación y normativa de aplicación (especialmente en lo relativo al cumplimiento de estándares dotacionales y al tratamiento de las zonas de afección de la infraestructuras, así como a la situación de zonas semiconsolidadas), se concluye:
2. Que la solución planteada es adecuada, ya que cumple con todo ello. Y en base a dicha solución, en cuanto a la estimación de lo solicitado en la alegación, se concluye:
3. En relación a considerar la Parcela en situación de semiconsolidada (art. 207 y ss. del TRLOTUP), esto ya había sido contemplado así en la documentación anterior de la Homologación modificativa y Plan Parcial.

Por lo que lo solicitado se estima, dado que ya estaba contemplado.

4. En relación a lo solicitado respecto de la proporcionalidad y reducción de cargas en función de la situación de consolidada y concreción del destino y/o equivalencias compensatorias correspondientes a la superficie inicial de 19.207 m²s, en base a los m²s finales de ésta, se señala que el detalle último de la cuantificación de derechos adquiridos y las obligaciones que legalmente corresponderían, es posterior; en concreto, en el Programa y, especialmente, en la Reparcelación, a tenor de los mencionados artículos.

No obstante, si que es objeto del instrumento de planeamiento que ahora se tramita, y así lo contempla, son las cuestiones (parcelación, usos, accesibilidad y funcionalidad de la actividad,...) que permitirán hacer efectivos los derechos y obligaciones correspondientes a situación de semiconsolidada, conforme lo previsto en la legislación. Y la Ordenación planteada facilita (en el sentido que no restringen) la diversidad de posibilidades de adjudicaciones en el Programa y la Reparcelación.

Por lo que lo solicitado se estima, dado que el detalle de proporcionalidad y reducción de cargas, y las compensaciones, deberán figurar en el Programa y Reparcelación, según la legislación, pero no es ahora, en la tramitación del instrumento de planeamiento, cuando debe concretarse.

5. Respecto de la superficie de la Parcela, la diferencia de superficies tanto entre los documentos (Ficha Catastral, Nota Simple Registro de la Propiedad, DIC), como en las distintas versiones del instrumento de planeamiento, responden a que ahora se considera la superficie y forma de la Parcela según la Ficha Catastral; y la diferencia de superficie de la Parcela entre la de la Ordenación y Ficha



Catastral es por motivos ineludibles, debiéndose al establecimiento del límite del ámbito según afecciones y observaciones de Informes Sectoriales, así como trazado de Camí Torrent/Colada Los Hornillos; también por la zona de afección de la carretera CV413, y el trazado del Vial 6 según otros condicionantes del diseño de la Ordenación.

Con todo ello, finalmente la superficie de la Parcela neta, que queda dentro del ámbito del Sector tiene una superficie de 14.601'30 m²s, resultado de detraer de la superficie Catastral de 16.887 m²s, la superficie que queda fuera del ámbito, la de la zona de afección de la Carretera CV413, y la ocupada por suelos dotacionales (Vial 6).

Todo ello sin que sea óbice de las compensaciones que por ello correspondan en el momento del Programa y/o Reparcelación.

Con ello se da respuesta a lo solicitado por el alegante, en lo referente a la explicación de las diferentes superficies contempladas.

6. Respecto de las discrepancias de superficies entre Ficha Catastral, Nota Simple del Registro de la Propiedad, DIC y realidad física se estará a lo dispuesto en el art. 93 del TRLOTUP, por lo que procede estimar la alegación, en el sentido que en momento procedural que corresponda (Programa/Reparcelación), se tenga en consideración la discrepancia de superficie y forma, aportándose la documentación necesaria para poder dirimirse.

7. Respecto de la forma de la Parcela, el alegante solicitaba recuperación de la forma inicial prevista en el instrumento de planeamiento (ampliar superficie de la Parcela por el linde Noroeste hasta alcanzar el Vial 6), con objeto de mantener la accesibilidad, operatividad y funcionalidad de la actividad. Ello se considera razonable por los motivos expuestos y en aras a compensar la afección que supone los aspectos inevitables de la Ordenación.

Se ha comprobado que ello no es en detrimento de derechos de otras Parcelas ni conlleva incumplimiento de estándares dotacionales.

No obstante, dado que no es objeto del instrumento de planeamiento asignar mayor o menor superficie y/o aprovechamiento, la solución contemplada ha sido asignar una calificación ZND-IN-6.1 muy similar a la ZND-IN-6 (a excepción de la Parcela mínima), de modo que en la Reparcelación existan diversas opciones de adjudicación (por ejemplo, tanto asignar para ampliación de la parcela en situación de semiconsolidada, como ser parcela independiente edificable).

Se considera la solución planteada en la Ordenación como factible y correcta, considerando que ello permite estimar la alegación (a falta que en Programa/Reparcelación se concrete su adjudicación a propiedad concreta).

8. Respecto de la solicitud del alegante de incluir Ficha Urbanística detallada de la Parcela, dado que ya se había considerado en situación de semiconsolidada, la inclusión de dicha Ficha, concreta y clarifica mejor los parámetros de aplicación. Es por ello que se ha incluido una cuarta Ficha Urbanística de Grado D, que concreta los parámetros urbanísticos de las zonas ZND-IN-6 (parcela en situación de semiconsolidada) y ZND-IN-6.1 (la ahora modificada), previéndose para esta última una dimensión de parcela mínima inferior a la ZND-IN-6.1 (750 m²s).

Así pues se estima la alegación.

9. Todo ello NO supone una modificación sustancial a la documentación actualmente aprobada provisionalmente (Pleno 30.07.2024).

10. En el momento procedural que corresponda, deberá acreditarse documentalmente lo indicado en la alegación, y que es la que debe dar soporte jurídico a las estimaciones aquí señaladas.

11. El Acuerdo Plenario, en el que se acuerde sobre la estimación, si procede, de lo alegado, deberá ser notificado al interesado.



06. Conclusiones

Con todo ello lo expuesto en el presente Informe, se concluye que:

1. Procede estimar las alegaciones conforme a lo señalado en el Apartado 05 de este Informe, y que la documentación ahora presentada contiene solución técnica que responde a ello.
2. Que la documentación ahora presentada (modificación de Homologación Modificativa y Plan Parcial del PCI "Pont dels Cavalls") recoge las cuestiones planteadas en los Informes Sectoriales señalados en el Apartado 04.01 de este Informe, y otras cuestiones señaladas en el Apartado 04.03.
3. A juicio de la que suscribe, las modificaciones incorporadas al documento de Homologación y Plan Parcial aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento (Pleno 30.07.2024), no suponen modificaciones sustanciales de dicho documento.
4. A juicio de la que suscribe, dichas modificaciones tampoco suponen modificación sustancial de la documentación en base a la cual se obtuvo la DATE.

No obstante lo dicho, se deberá estar a lo que determine el Órgano competente en la aprobación definitiva (Servicio Territorial de Urbanismo de la Dirección Territorial de Valencia / Comisión Territorial de Urbanismo).

Finalmente se señala:

-El Acuerdo de Pleno, deberá ser notificado conforme se indique en el Informe Jurídico; a juicio de la que suscribe, al menos, al Agente Urbanizador y al interesado de la alegación presentada (18.10.2024 / Vicente Camp Segarra), así como otros que consten como interesados conforme a ley.

-En caso de proceder, tras Acuerdo de Pleno, debe remitirse el Expte. al órgano competente para su aprobación definitiva (Servicio Territorial de Urbanismo de la Dirección Territorial de Urbanismo de Valencia (Comisión Territorial de Urbanismo).

La documentación que deberá remitirse es:

-Toda la presentada en fecha 04.11.2024 con Registros de Entrada 18160-18161-18162-18163-18164-18166-18167-18168-18169-18170-18171.

(NOTA: tal como se ha señalado en el Apartado "01.Antecedentes", los documentos "04_HOM_PLANOS_ORD-1-6.pdf", "04_HOM_PLANOS_ORD-7.pdf", y "02_HOM_PLANOS_INF.pdf", se encontraban duplicados, únicamente debido a una corrección en la fecha de los documentos, siendo la versión válida de dichos 3 documentos a remitir, la de los RE 18169-18170-18171).

-El Certificado de Información Pública y alegaciones de fecha 07.11.2024 que consta en el Expte.

-Alegación presentada por Vicente Camp Segarra en fecha 18.10.2024.

-Plan de Movilidad Sostenible: parte Memoria presentada en fecha 04.11.2024 (RE 18167) / parte Planos/Cartografía presentados en fecha 31.07.2024 / Resolución de Alcaldía nº 2024/2688 de fecha 02.08.2024 / Mediante Resolución de Alcaldía nº 2024/3454 de fecha 24.10.2024 / Y justificantes de remisión al SMU para su aprobación definitiva (25.10.2024).

Todo ello es lo que se tiene a bien informar, sin perjuicio de lo que el Órgano competente en la aprobación definitiva considere oportuno solicitar a este Ayuntamiento. Y sin que ello sea óbice para que deba regir por encima de ello, las determinaciones de la DATE y normativa/informes sectoriales, así como requiera y disponga el Órgano competente en la aprobación definitiva del Plan.

3.- RESOLUCION DE ALEGACIONES

Se procede a resolver por quien suscribe las alegaciones en orden a la solicitud:

- a) Respecto a que se retome la forma, características y metros obrantes en la tramitación de diciembre de 2023. Ha sido explicado en el informe de la Arquitecta municipal la discrepancia de



metros a la cual me remito, y coincidimos en que el momento para realizar la delimitación exacta es en el proyecto de repartelación, en atención al artículo 93 del TRLOTUP destacando que, de acuerdo con su apartado cuarto "En los procedimientos de gestión urbanística, se observarán las presunciones y beneficios legales reconocidos a las y los titulares de derechos inscritos según la legislación hipotecaria, prevaleciendo, no obstante, las mediciones reales sobre las descripciones documentales que contradigan la realidad."

Así pues, encontrándonos actualmente en la tramitación del Plan Parcial que exige la documentación y contenido del artículo 40 del TRLOTUP, no resulta determinante la variación de la delimitación de la parcela, que sí deberá concretarse en el momento de redacción del proyecto de repartelación.

b) Respecto a que el replanteo se realice teniendo en cuenta la definición de lindes reales que existen en la actualidad con el mayor acceso posible a la parcela. A la vista del informe de la Arquitecta municipal que estima como razonable la petición y evalúa la nueva Ordenación presentada por el Agente Urbanizador, por lo que, la alegación es estimada y tenida en consideración en el documento modificado.

c) Respecto a que se genere ficha urbanística correspondiente que recoja el uso industrial así como el porcentaje y reducción de cargas por la situación consolidada. Tal y como explica el informe de la Arquitecta municipal, en la documentación aportada por el Agente Urbanizador se ha incluido una cuarta Ficha Urbanística de Grado D, que concreta los parámetros urbanísticos de las zonas ZND-IN-6 (parcela en situación de semiconsolidada) y ZND-IN-6.1 (la ahora modificada), previéndose para esta última una dimensión de parcela mínima inferior a la ZND-IN-6.1 (750 m² s) por los motivos expuestos (no restringir las alternativas de adjudicación en el Programa/Repartelación), por lo que, la alegación es estimada y tenida en consideración en el documento modificado.

d) Respecto a que se concrete el destino y equivalencia compensatoria de los 19.207 m² iniciales. Reiteramos lo dispuesto en el apartado a) en cuanto a la superficie a considerar, y una vez reconocido, como se ha dispuesto en el informe de la Arquitecta municipal la consideración de semiconsolidada de la parcela, nos remitimos a los indicados en el artículo 209 del TRLOTUP en cuanto a los deberes urbanísticos de las personas propietarias en situaciones semiconsolidadas coincidiendo en que el detalle de proporcionalidad y reducción de cargas, y las compensaciones, deberán figurar en el Programa y Repartelación, no en el instrumento de planeamiento que ahora se tramita.

4.- ORGANO MUNICIPAL COMPETENTE PARA ADOPTAR EL ACUERDO Y MAYORIA ABSOLUTA

La Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen Local señala en su artículo 22.2.c)

"2. Corresponden, en todo caso, al Pleno municipal en los Ayuntamientos, y a la Asamblea vecinal en el régimen de Concejo Abierto, las siguientes atribuciones:

c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos."

En conclusión, corresponde al Pleno la aprobación provisional del plan parcial del Parc Comarcal d'Innovació Pont dels Cavalls

Por otro lado, el artículo 47.2 de esta misma norma, el acuerdo plenario debe adoptarse por mayoría absoluta.

Por Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, según artículo 3.3.d), se requiere informe previo de la Secretaría Municipal.

5.- PROCEDIMIENTO Y ORGANO COMPETENTE PARA LA APROBACION DEFINITIVA

De conformidad con el artículo 44.3.c) del TRLOTUP corresponde a la Conselleria competente en urbanismo, ordenación del territorio y paisaje: aprobar definitivamente los planes que fijen o modifiquen la ordenación estructural, sean municipales o mancomunados.



Por lo que, habiendo seguido el procedimiento establecido en el Título III del TRLOUP, una vez aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Aldaia, procede la remisión del documento de la homologación y plan parcial del parque comarcal de innovación "Pont dels cavalls a la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio para su aprobación definitiva, previo acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.

6.- ENTRADA EN VIGOR

De conformidad con el artículo 57 del TRLOTUP, relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de Bases de régimen local, una vez aprobado definitivamente por el órgano competente, el Plan parcial entrará en vigor a los 15 días de su publicación, con inclusión de las normas urbanísticas.

El acuerdo de aprobación definitiva de los planes urbanísticos municipales, junto con sus normas urbanísticas, se publicará, para su entrada en vigor, en el boletín oficial de la provincia. El acuerdo de aprobación definitiva del resto de planes, junto con sus normas urbanísticas, se publicará, para su entrada en vigor, en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana». Esta publicación incluirá los siguientes documentos:

- La resolución por la que se adopta o aprueba el plan aprobado y una referencia a la dirección de la página web en la que el órgano sustitutivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan.
- La declaración ambiental y territorial estratégica.
- Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio derivados de la aplicación del plan.

7.- URGENCIA

Como consecuencia de las circunstancias extraordinarias acaecidas por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) de 29 de octubre de 2024, y se ha incluido al municipio de Aldaia en el listado de municipios declarados zona afectada gravemente por una emergencia de protección civil por Real Decreto ley 6/2014, de 5 de noviembre

La situación que se ha ocasionado supone la dificultad para la tramitación ordinaria de los expedientes administrativos

Para cumplir el plazo previsto por la Conselleria e incluir la aprobación del expediente referencia en el orden del día de la Comisión Territorial de Urbanismo del mes de diciembre, se requiere que antes del 15 de noviembre se remita la documentación aprobada provisionalmente por el pleno municipal.

Para la tramitación de urgencia se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 126 de Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales. que señala

- Los dictámenes de las Comisiones informativas tienen carácter preceptivo y no vinculante.
- En supuestos de urgencia, el Pleno o la Comisión de Gobierno, podrá adoptar acuerdos sobre asuntos no dictaminados por la correspondiente Comisión informativa, pero, en estos casos, del acuerdo adoptado deberá darse cuenta a la Comisión informativa en la primera sesión que se celebre. A propuesta de cualquiera de los miembros de la Comisión informativa, el asunto deberá ser incluido en el orden del día del siguiente Pleno con objeto de que éste delibere sobre la urgencia acordada, en ejercicio de sus atribuciones de control y fiscalización.

Vistos los antecedentes, la documentación presentada por el agente urbanizador, el informe de fecha 7 de noviembre de 2024 emitido por la arquitecta municipal, y el informe jurídico suscrito por director de los servicios jurídicos de urbanismo y con el visto y conforme de la secretaria general, de fecha 7 de noviembre de 2024.

Sometida la propuesta a debate y a posterior votación resulta aprobada por mayoría absoluta con el siguiente resultado: 14 votos a favor del Grupo Político Grupo municipal Socialista de Aldaia y el señor alcalde, 7 abstenciones de los Grupos Políticos Grupo municipal Popular de Aldaia, Grupo municipal Compromís Aldaia y Grupo municipal VOX. No hay votos en contra.



Vistos los preceptos legales mencionados y cuantos puedan ser de aplicación al caso, Pleno ha Aprobado por mayoría absoluta del número legal de miembros, los siguientes ACUERDOS:

PRIMERO.- Estimar las alegaciones presentadas por Don Vicente Camp Segarra (RE 17505) el 18 de octubre de 2024, en los términos expresados en el informe emitido por la Arquitecta municipal, transcribiéndose a continuación las conclusiones del mismo en los siguientes términos:

:

1. Habiéndose dado traslado al equipo técnico redactor, del escrito/alegación y documentación presentados, con objeto que se incluyera en la documentación modificada de la Homologación Modificativa y Plan Parcial del PCI ahora presentada, la solución técnica viable para dar respuesta a lo solicitado, y que fuera compatible con la Ordenación del PCI y con el cumplimiento de la legislación y normativa de aplicación (especialmente en lo relativo al cumplimiento de estándares dotacionales y al tratamiento de las zonas de afección de la infraestructuras, así como a la situación de zonas semiconsolidadas), se concluye:

2. Que la solución planteada es adecuada, ya que cumple con todo ello. Y en base a dicha solución, en cuanto a la estimación de lo solicitado en la alegación, se concluye:

3. En relación a considerar la Parcela en situación de semiconsolidada (art. 207 y ss. del TRLOTUP), esto ya había sido contemplado así en la documentación anterior de la Homologación modificativa y Plan Parcial.

Por lo que lo solicitado se estima, dado que ya estaba contemplado.

4. En relación a lo solicitado respecto de la proporcionalidad y reducción de cargas en función de la situación de consolidada y concreción del destino y/o equivalencias compensatorias correspondientes a la superficie inicial de 19.207 m2s, en base a los m2s finales de ésta, se señala que el detalle último de la cuantificación de derechos adquiridos y las obligaciones que legalmente corresponderían, es posterior; en concreto, en el Programa y, especialmente, en la Reparcelación, a tenor de los mencionados artículos.

No obstante, si que es objeto del instrumento de planeamiento que ahora se tramita, y así lo contempla, son las cuestiones (parcelación, usos, accesibilidad y funcionalidad de la actividad,...) que permitirán hacer efectivos los derechos y obligaciones correspondientes a situación de semiconsolidada, conforme lo previsto en la legislación. Y la Ordenación planteada facilita (en el sentido que no restringen) la diversidad de posibilidades de adjudicaciones en el Programa y la Reparcelación.

Por lo que lo solicitado se estima, dado que el detalle de proporcionalidad y reducción de cargas, y las compensaciones, deberán figurar en el Programa y Reparcelación, según la legislación, pero no es ahora, en la tramitación del instrumento de planeamiento, cuando debe concretarse.

5. Respecto de la superficie de la Parcela, la diferencia de superficies tanto entre los documentos (Ficha Catastral, Nota Simple Registro de la Propiedad, DIC), como en las distintas versiones del instrumento de planeamiento, responden a que ahora se considera la superficie y forma de la Parcela según la Ficha Catastral; y la diferencia de superficie de la Parcela entre la de la Ordenación y Ficha Catastral es por motivos ineludibles, debiéndose al establecimiento del límite del ámbito según afecciones y observaciones de Informes Sectoriales, así como trazado de Camí Torrent/Colada Los Hornillos; también por la zona de afección de la carretera CV413, y el trazado del Vial 6 según otros condicionantes del diseño de la Ordenación.

Con todo ello, finalmente la superficie de la Parcela neta, que queda dentro del ámbito del Sector tiene una superficie de 14.601'30 m2s, resultado de detraer de la superficie Catastral de 16.887 m2s, la superficie que queda fuera del ámbito, la de la zona de afección de la Carretera CV413, y la ocupada por suelos dotacionales (Vial 6).



Todo ello sin que sea óbice de las compensaciones que por ello correspondan en el momento del Programa y/o Reparcelación.

Con ello se da respuesta a lo solicitado por el alegante, en lo referente a la explicación de las diferentes superficies contempladas.

6. Respecto de las discrepancias de superficies entre Ficha Catastral, Nota Simple del Registro de la Propiedad, DIC y realidad física se estará a lo dispuesto en el art. 93 del TRLOTUP, por lo que procede estimar la alegación, en el sentido que en momento procedural que corresponda (Programa/Reparcelación), se tenga en consideración la discrepancia de superficie y forma, aportándose la documentación necesaria para poder dirimirse.

7. Respecto de la forma de la Parcela, el alegante solicitaba recuperación de la forma inicial prevista en el instrumento de planeamiento (ampliar superficie de la Parcela por el linde Noroeste hasta alcanzar el Vial 6), con objeto de mantener la accesibilidad, operatividad y funcionalidad de la actividad. Ello se considera razonable por los motivos expuestos y en aras a compensar la afección que supone los aspectos inevitables de la Ordenación.

Se ha comprobado que ello no es en detrimento de derechos de otras Parcelas ni conlleva incumplimiento de estándares dotacionales.

No obstante, dado que no es objeto del instrumento de planeamiento asignar mayor o menor superficie y/o aprovechamiento, la solución contemplada ha sido asignar una calificación ZND-IN-6.1 muy similar a la ZND-IN-6 (a excepción de la Parcela mínima), de modo que en la Reparcelación existan diversas opciones de adjudicación (por ejemplo, tanto asignar para ampliación de la parcela en situación de semiconsolidada, como ser parcela independiente edificable).

Se considera la solución planteada en la Ordenación como factible y correcta, considerando que ello permite estimar la alegación (a falta que en Programa/Reparcelación se concrete su adjudicación a propiedad concreta).

8. Respecto de la solicitud del alegante de incluir Ficha Urbanística detallada de la Parcela, dado que ya se había considerado en situación de semiconsolidada, la inclusión de dicha Ficha, concreta y clarifica mejor los parámetros de aplicación. Es por ello que se ha incluido una cuarta Ficha Urbanística de Grado D, que concreta los parámetros urbanísticos de las zonas ZND-IN-6 (parcela en situación de semiconsolidada) y ZND-IN-6.1 (la ahora modificada), previéndose para esta última una dimensión de parcela mínima inferior a la ZND-IN-6.1 (750 m²s).

SEGUNDO. - Aprobar las modificaciones al documento de homologación y Plan Parcial presentadas por el Agente Urbanizador y que no suponen modificaciones sustanciales del documento inicial aprobado en los Plenos de 26 de marzo y 30 de julio de 2024, todo ello de conformidad con los informes técnicos emitidos y teniendo en consideración las alegaciones presentadas.

TERCERO.- Aprobar provisionalmente la homologación y plan parcial del parque comarcal de innovación "Pont dels cavalls".

CUARTO.- Remitir el presente acuerdo al órgano competente para su aprobación definitiva, que de conformidad con el artículo 44 TRLOTUP es la Conselleria competente en Urbanismo, Ordenación del territorio y paisaje, solicitando del citado órgano su aprobación definitiva.

QUINTO..-Notificar el presente acuerdo al Agente Urbanizador y Don Vicente Camp Segarra como interesados en el presente acuerdo, y a la Acció Ecologista Agro al haberse personado en el procedimiento (RE 10784) el 9 de julio de 2024, significando que, de acuerdo con el artículo 112.3 de la Ley 39/2015 contra las disposiciones administrativas de carácter general no cabrá recurso en vía administrativa.

SEXTO.- Se deberá remitir la documentación que se señala en el informe de la arquitecta municipal anteriormente transcrita en el apartado 06 Conclusiones



Y para que conste y surta los efectos pertinentes, expido la presente certificación de orden y con el
Visto Bueno señor alcalde en Aldaia, a la fecha de la firma.

Documento Firmado Electrónicamente

ADVERTENCIA: Certificación expedida antes de la aprobación del Acta de la sesión y a reserva de
los términos que resulten de la misma.