



# RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES INCORPORADAS AL DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN “PONT DELS CAVALLS”

ALDAIA (VALENCIA)

julio de 2024



RESUMEN DE LA INCORPORACIÓN AL DOCUMENTO LAS DETERMINACIONES DE LA DATE DEL  
PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"  
ALDAIA (VALENCIA)

## RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES INCORPORADAS AL DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL

### 1.- Se incluye análisis del cálculo de la Superficie Computable del Sector.

Se calcula la Superficie Computable del Sector (SCS), detrayendo de la Superficie del Sector la suma de los suelos públicos afectos a su destino interiores al mismo de la carretera CV-413 y la de los suelos sometidos al régimen de áreas semiconsolidadas (edificabilidad industrial consolidada y las dos subestaciones eléctricas), en aplicación del Anexo IV, apartado IV, punto 3 del TRLOTUP, *Cómputo de la edificabilidad en las áreas semiconsolidadas*.

*Ver punto 5.4. de la Memoria Justificativa.*

*Se aporta nuevo plano de ordenación con la definición gráfica de la SCS.*

### 2.- Se incluye análisis del cálculo del Área de Reparto.

La superficie que se considera para el Área de Reparto (actuaciones integradas), es la resultante de considerar la superficie del Sector más la superficie de Red Primaria exterior adscrita, menos la suma de los suelos públicos afectos a su destino (tanto interiores, como exteriores de la carretera CV-413) y menos la superficie de los suelos sometidos al régimen de áreas semiconsolidadas.

En consecuencia, a la Superficie Computable del Sector hay añadir la Red Primaria Adscrita y hay que descontar superficie de la Red Primaria exterior Adscrita al Sector afecta a su destino.

*Ver punto 5.4. de la Memoria Justificativa.*

*Se aporta nuevo plano de ordenación con la definición gráfica del Área de Reparto.*

### 3.- Se incluye análisis del cálculo del Aprovechamiento Tipo y de Edificabilidad Total del Sector, en aplicación del artículo 78 del TRLOTUP y las consideraciones realizadas en este Plan Parcial.

*Ver punto 5.5. de la Memoria Justificativa.*

### 4.-Calificación de los suelos actualmente destinados a subestación eléctrica.

En el Plan Parcial con aprobación provisional el tratamiento propuesto para dos subestaciones existentes dentro del ámbito es su inclusión dentro de la calificación QI "Equipamiento Infraestructura-Servicio Urbano", que corresponde a una calificación de suelo dotacional de uso y titularidad públicos.

No obstante, lo anterior, desde el punto de vista de la ordenación urbanística, se considera más correcto calificar dichos suelos como "Infraestructura-Servicio Urbano" de titularidad privada" (QI\*).

El motivo principal, radica en que dichas reservas para infraestructuras requieren de su ocupación permanente por parte de las compañías suministradoras de energía eléctrica, y que, para una mayor facilidad de gestión, deben ser objeto de cesión a favor de estas (en cualquiera de las formas legalmente establecidas).



RESUMEN DE LA INCORPORACIÓN AL DOCUMENTO LAS DETERMINACIONES DE LA DATE DEL  
PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"  
ALDAIA (VALENCIA)

Considerando que dichos suelos deben ser de titularidad privada (propiedad de las compañías suministradoras), puesto que están afectos a su destino y son necesarios para dotar de suministro a actuaciones preexistentes en el entorno, se considera más apropiado su tratamiento como suelos ya consolidados, mediante la aplicación del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas previsto en el art. 207 y concordantes del TRLOTUP; si bien, sin conferirles ningún tipo de aprovechamiento lucrativo.

*Ver plano de Calificación ORD-02, memoria justificativa y NNUU.*

**5.- Consideración de la Superficie del área industrial semiconsolidada en régimen de actuación aislada.**

Se ha ajustado su parcela resultante en aplicación del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas previsto en el art. 207 y concordantes del TRLOTUP.

*Ver plano de Calificación ORD-02.*

**6.-La parcela prevista para la EDAR, QM-3, se amplia para cumplir con el estándar dotacional de equipamientos al haber excluido la parcela de las subestaciones de los equipamientos públicos.**

Esta nueva parcela QM-3 ampliada se destinará a uso de equipamiento de dotacionales múltiples (QM), y constituirá una reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan. No se destinará necesariamente a Infraestructura de tratamiento de aguas EDAR por no ser necesaria.

*Ver plano de Calificación ORD-02, plano Cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos ORD-10 y justificación de cumplimiento de estándares.*

**7. Se ha creado una nueva parcela QM-4, para cumplir con el estándar dotacional de equipamientos al haber excluido la parcela de las subestaciones de los equipamientos públicos.**

*Ver plano de Calificación ORD-02, plano Cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos ORD-10 y justificación de cumplimiento de estándares.*

**8.- Se ha incluido la Compatibilidad Hidráulica como uso compatible en las parcelas de equipamiento múltiple.**

En el caso de destinarse a jardines-espacio libre, se admite su compatibilidad Hidráulica en toda o en parte de su superficie; en consecuencia, tendrán la función adicional de permitir su inundabilidad parcial para efectos de laminación de puntas de caudal en el sistema hidráulico del Sector, que se puedan producir durante episodios de lluvias intensas.

*Ver NNUU, artículo 26.*

**9.- Se ha incluido la Compatibilidad Hidráulica como uso compatible en las Zonas Verdes y Espacios Libres.**

Además de su función como jardines y espacios libres, tendrán la función complementaria de permitir su inundabilidad parcial para efectos de laminación de puntas de caudal en el sistema hidráulico del Sector, que se puedan producir durante episodios de lluvias intensas. El diseño de



RESUMEN DE LA INCORPORACIÓN AL DOCUMENTO LAS DETERMINACIONES DE LA DATE DEL  
PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"  
ALDAIA (VALENCIA)

las balsas de laminación deberá ser adecuado para el uso de las mismas por las personas como jardines-espacios libres durante las condiciones normales y no excepcionales de episodios de lluvias torrenciales. El uso dominante de esta área será el de zonas verdes y espacios libres, en particular, podrán ajardinarse con especies tapizantes, arbustivas y arbóreas de cualquier porte, así como implantarse áreas con bancos y zonas de juego de niños en las partes de cota más alta de las mismas no inundables.

*Ver NNUU, artículos 22 y 23.*

**10.-Se ha modificado el trazado de la CV-413 en la zona del puente sobre el barranco del Poyo** para cumplir con la legislación vigente y distar de las torres de alta tensión mas de vez y media su altura.

*Ver plano de Red Primaria ORD-06.*

**11.-** Se ha incluido en la memoria informativa y justificativa, en todos los puntos donde se describe la Red Primaria adscrita, una **aclaración sobre los accesos a las DICs**.

Las dos áreas identificadas en los Planos de Ordenación como "accesos DICs" deben ser acondicionados a la par que el resto de la carretera si a la hora de la ejecución de las obras no hubiesen sido acondicionados dentro de las DICs, ya que de otra forma se originaría un problema de seguridad vial derivado del cambio de sección transversal en la carretera. Esta inclusión deberá ser compensada mediante el establecimiento de mecanismos de compensación entre el sector y los promotores de las DICs.

*Estos accesos se han identificado en los planos Red Primaria ORD-06 y Superficies afectas a su destino ORD-11.*

**12.-** En cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell de la Generalitat, correspondiente al **Reglamento por que regula las prácticas de policía mortuoria en la Comunidad Valenciana** (modificado por el Decreto 195/2009, de 30 de octubre, del Consell de la Generalitat), el perímetro de protección del actual cementerio ha sido calificado como dotacional.

*Ver memoria informativa.*

**13.-** Se han introducido las subsanaciones a las deficiencias recogidas en el informe emitido por la Diputación Provincial de Valencia, Servicio de Planificación y Expropiaciones, de fecha 13 de junio de 2024, y en el informe emitido por la S.G. de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual, de fecha 27 de junio de 2024.

**14.-Se ha eliminado de la Ficha de Gestión (y la memoria) la ejecución a cargo del sector de la EDAR y la utilización de su efluente.**

*Ver Ficha de Gestión.*

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20240722_E_11613_ANEXO EXPLICATIVO MODIFICACIONES	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 11613, Fecha de entrada: 22/07/2024 19:12 :00	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS Código para validación: 9MW00-79L33-0SREN Fecha de emisión: 14 de Agosto de 2024 a las 13:48:36 Página 5 de 5	FIRMAS	



RESUMEN DE LA INCORPORACIÓN AL DOCUMENTO LAS DETERMINACIONES DE LA DATE DEL  
PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"  
ALDAIA (VALENCIA)

15.- Se ha eliminado de la Ficha de Gestión (y la memoria) la obligación de tener en cuenta para el diseño y el cálculo de la red de pluviales los Sectores de Suelo Urbanizable previstos en el PGE de Quart de Poblet (SI-1 "Los Hornillos 1" y SI-2 "Los Hornillos 2").

### *Ver Ficha de Gestión*

16.- Se ha eliminado de la Ficha de Gestión (y la memoria) la obligación de prever redes independientes de suministro de agua.

### *Ver Ficha de Gestión*

17.- Se incluyen en la Ficha de Gestión los dos carriles ciclopeatonales, dejando claro que para la adecuación de la conexión ciclopeatonal desde el ámbito hasta el CC Bonaire el carril discurrirá por suelos que hoy en día sean de titularidad pública.

Ver plano de Red Primaria QBD-06

18.- Se ha aclarado en la memoria y en las fichas que se instalará energía solar fotovoltaica en las cubiertas de todas las edificaciones industriales y terciarias que se implanten en el sector que tengan una superficie superior a 250 m<sup>2</sup> y en caso de ser viable, la instalación se sobredimensionará, y se destinará a autoconsumo al menos lo exigido por la legislación vigente, y en su caso el exceso de energía se verterá a la red.

*Ver NNUU y Ficha de Gestión*

19.- En el artículo 21 de las NNUU se incluye detalladamente que, 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. Y se ha incluido como uso compatible en las parcelas Industriales cualquier actividad que tenga la consideración de innovadoras en cumplimiento de dichas prescripciones.

*Ver NNI III y Ficha de Gestión*

Valencia, julio de 2024



Paloma Cebrián Sánchez

Ingeniera de Caminos, CC, Y PP, N° 35.640