



OFICINA TÉCNICATES, S.L.
Cronista Carreres nº 5 entresuelo 1º - 46003 Valencia
www.tesingenieros.com



GENERALITAT
VALENCIANA

IVACE+i
INSTITUTO VALENCIANO
DE COMPETITIVIDAD E INNOVACIÓN

**PLAN ESPECIAL DE DELIMITACIÓN DE PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO
“AMPLIACIÓN DEL PARQUE EMPRESARIAL NUEVO TOLLO” (UTIEL)**

CONSULTA PÚBLICA PREVIA
1. MEMORIA

CONSULTA PÚBLICA PREVIA
JUNIO 2024

**PLAN ESPECIAL DE DELIMITACIÓN DE PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO
“AMPLIACIÓN DEL PARQUE EMPRESARIAL NUEVO TOLLO” - UTIEL (VALENCIA)
CONSULTA PÚBLICA PREVIA**

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	2
1.1.	Estrategia industrial europea y de la C.V.....	2
1.2.	Antecedentes	3
1.3.	Organismo promotor	4
2.	MARCO LEGAL	5
3.	OBJETO DE LA CONSULTA.....	7
4.	OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL.....	8
5.	ALTERNATIVAS PROPUESTAS	9
6.	PROBLEMÁTICA A SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA	13
6.1.	Riesgos.....	13
6.2.	Afecciones territoriales.....	15
6.3.	Valores ambientales.....	16
7.	NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA ACTUACIÓN	20
7.1.	Incardinación con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana	20
7.2.	Necesidad de suelo de calidad para actividades económicas	21
7.3.	Justificación de la suficiencia de suelo para actividades económicas	22
7.3.1.	Índice máximo de ocupación del suelo para usos económicos	23
7.3.2.	Suelo computable para aplicación del IMOSE	25
7.3.3.	Factor de corrección de flexibilidad para actividades económicas	25
7.3.4.	Máxima ocupación de suelo destinada a actividades productivas.....	26
8.	DOCUMENTACIÓN	27

PLAN ESPECIAL DE DELIMITACIÓN DE PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO “AMPLIACIÓN DEL PARQUE EMPRESARIAL NUEVO TOLLO” - UTIEL (VALENCIA) CONSULTA PÚBLICA PREVIA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Estrategia industrial europea y de la C.V.

La actualización de la Estrategia industrial europea 2020 establece la necesidad de impulsar la doble transición hacia una economía ecológica y digital, de reforzar la competitividad industrial de la Unión Europea a nivel mundial y mejorar la autonomía estratégica de Europa, y para ello se marca como objetivos impulsar la transformación hacia una economía más sostenible, digital, resiliente y competitiva a escala mundial, avanzando hacia la neutralidad climática y el liderazgo digital.

Siguiendo esta línea estratégica comunitaria, el Consell de la Generalitat Valenciana ha iniciado el proceso de elaboración de una *Estrategia para la reindustrialización de la Comunitat Valenciana 2024-2028*, con el objetivo de que el sector industrial represente al menos un 20 % del PIB regional. Dentro de las primeras medidas adoptadas para la reindustrialización de la economía de la Comunitat Valenciana, se ha publicado la *Orden 1/2024, de 30 de enero, de la Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de ayudas para impulsar la reindustrialización de la economía de la Comunitat Valenciana*.

En el marco de la citada Estrategia de reindustrialización, la Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo, como departamento competente en materia de industria, ha realizado un proceso consultivo con los agentes económicos y sociales para identificar los siguientes objetivos prioritarios para la reindustrialización de nuestra región:

- Incrementar la inversión de las pymes industriales para la diversificación y la modernización de activos.
- Aumentar la creación de clústeres como herramienta de mejora de la competitividad sectorial.
- Facilitar la atracción de proyectos estratégicos industriales, nacionales y extranjeros.
- Impulsar las exportaciones y la internacionalización de las pymes industriales.
- Fomentar la I+D+i en las pymes y su acceso a los recursos y capacidades del sistema valenciano de innovación.
- Facilitar el emprendimiento y los instrumentos de cooperación que permitan a las pymes ganar tamaño y capacidad operativa.
- Acompañar a las empresas en su transición energética y hacia la economía circular.

- Desarrollar el talento y promocionar la formación del capital humano.
- **Mejorar la calidad del suelo industrial y aumentar su oferta.**
- Reducir al mínimo las cargas burocráticas a las empresas.

La necesidad de aumentar la oferta de suelo destinado a actividades productivas de cierta envergadura, ha quedado patente mediante el reciente anuncio (20.04.2024) de creación de una *Mesa interdepartamental de suelo industrial de la Comunitat Valenciana*, que contará con representación de las Consellerías de Innovación, Industria, Comercio y Turismo y de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, los ayuntamientos de la Comunitat Valenciana y el sector privado, y que tendrá por objetivo el desarrollo de un plan estratégico de impulso al suelo industrial para el periodo 2024-2027.

Queda patente, por tanto, la voluntad de la Generalitat Valenciana para el desarrollo industrial de la Comunitat Valenciana, de manera alineada con las directrices estratégicas de la Unión Europea.

1.2. Antecedentes

De acuerdo con la estrategia industrial descrita, la Generalitat Valenciana a través su Instituto Valenciano de Competitividad e Innovación (IVACE) propone el desarrollo de nuevo suelo destinado a uso industrial en el municipio de Utiel (Valencia), que sirva como la ampliación de la oferta existente en el parque empresarial Nuevo Tollo.



Parque empresarial Nuevo Tollo (Fuente: IVACE)

El parque empresarial Nuevo Tollo de Utiel se desarrolló mediante un Plan Especial de Delimitación de Terrenos para la constitución de Patrimonio Público de Suelo (aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 31.01.2002) y posteriormente mediante una Homologación y un Plan Parcial (aprobados por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 09.12.2004). Las obras de urbanización del sector se llevaron a cabo entre los años 2005 y 2007, implantándose las primeras industrias durante el año 2008. Quince años después, en fecha 10.07.2023, el Presidente del Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial (IVACE) resolvió iniciar el procedimiento de licitación para la enajenación y/o constitución de derecho de superficie sobre las últimas parcelas disponibles ubicadas en el parque empresarial Nuevo Tollo de Utiel (Valencia).

Así pues, a la fecha de hoy se puede dar por culminado el desarrollo de esta actuación industrial iniciada en el año 2001, lo que motiva el inicio del desarrollo de una nueva actuación urbanística de similares características.

1.3. Organismo promotor

La presente actuación para la delimitación del patrimonio público de suelo para ampliación del parque empresarial Nuevo Tollo en Utiel (Valencia) se promueve por la Generalitat Valenciana a través del Instituto Valenciano de Competitividad e Innovación (IVACE).

De acuerdo con lo expuesto en los apartados anteriores, el desarrollo de nuevo suelo para actividades productivas se considera un objetivo estratégico de la Comunitat Valenciana, y esto **motiva el interés general** para la actuación del Plan Especial de delimitación de Patrimonio Público de Suelo "Ampliación del parque empresarial Nuevo Tollo" en Utiel (Valencia), que se inicia mediante la presente consulta pública previa.

2. MARCO LEGAL

El marco legal a nivel urbanístico y medioambiental bajo el que se desarrolla la actuación es, a título enunciativo y no exhaustivo, el siguiente:

Directivas europeas:

- Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

Legislación estatal:

- Ley 9/2003, de 2 de abril, para la igualdad entre mujeres y hombres.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación urbana (en adelante, TRLSRU).
- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.

Legislación autonómica:

- Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (en adelante, ETCV), modificado por el Decreto 166/2011, de 4 de abril.
- Ley 14/2018, de 5 de junio, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana.
- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, TRLOTUP).
- Ley 6/2022, de 5 de diciembre, de la Generalitat, del cambio climático y la transición ecológica de la Comunitat Valenciana.

Planeamiento municipal:

- Plan General de Ordenación Urbana de Utiel, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valencia, en sesión de fecha 27.01.1987.
- Plan Especial de Delimitación de Terrenos para la constitución de Patrimonio Público de Suelo en el área "El Tollo" de Utiel, aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 31.01.2002.

- Homologación y Plan Parcial del sector Nuevo Tollo de Utiel, aprobadas por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 09.12.2004.

3. OBJETO DE LA CONSULTA

De conformidad con lo previsto en el artículo 51 del TRLOTUP, el objeto de la presente consulta previa es poner en conocimiento de la ciudadanía la iniciativa pública promovida por la Generalitat Valenciana a través del Instituto Valenciano de Competitividad e Innovación (IVACE) para la ampliación del parque empresarial Nuevo Tollo en el municipio de Utiel (Valencia), así como hacerla partícipe para que aporte cualquier información, sugerencia o dato de interés antes de la elaboración del plan especial de delimitación de patrimonio público de suelo.

Organismo promotor: Generalitat Valenciana - Instituto Valenciano de Competitividad e Innovación (IVACE)

Plan / Proyecto: Plan Especial de delimitación de Patrimonio Público de Suelo "Ampliación del parque empresarial Nuevo Tollo"

Municipio afectado: Utiel (Valencia)

Uso dominante: Industrial

La consulta constará de una documentación técnica que estará disponible en el sitio web de IVACE (<https://www.ivace.es/>) por plazo de 20 días y que incluirá un formulario de encuesta para facilitar la participación de la ciudadanía.

4. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

El principal objetivo del Plan Especial de delimitación de Patrimonio Público de Suelo "Ampliación del parque empresarial Nuevo Tollo" en Utiel (Valencia) es generar una amplia zona de reserva de suelo de titularidad pública para la futura implantación de actividades productivas demandantes de amplia superficie de suelo (vinculadas a la actividad agropecuaria y logísticas, principalmente).

De acuerdo con el artículo 43 del TRLOTUP, los planes especiales pueden formularse, entre otras, para la ordenación de actividades que sean de interés general, como en el caso que nos ocupa. Aquí el interés público se sustenta en la inexistencia de iniciativa privada para el desarrollo de suelo para actividades productivas demandantes de gran superficie, y en la demanda actual de suelo finalista para estas actividades.

En el marco de la *Estrategia para la reindustrialización de la Comunitat Valenciana 2024-2028*, la Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo, ha identificado como uno de los objetivos prioritarios para la reindustrialización de nuestra región:

- **Mejorar la calidad del suelo industrial y aumentar su oferta.**

Esto manifiesta el interés público en el desarrollo de la presente actuación. Por ello, el Instituto Valenciano de Competitividad e Innovación (IVACE) promueve la tramitación de un plan especial que establezca la reserva de suelo para patrimonio público de suelo como el primer paso necesario para la transformación de suelo destinado a actividades productivas.

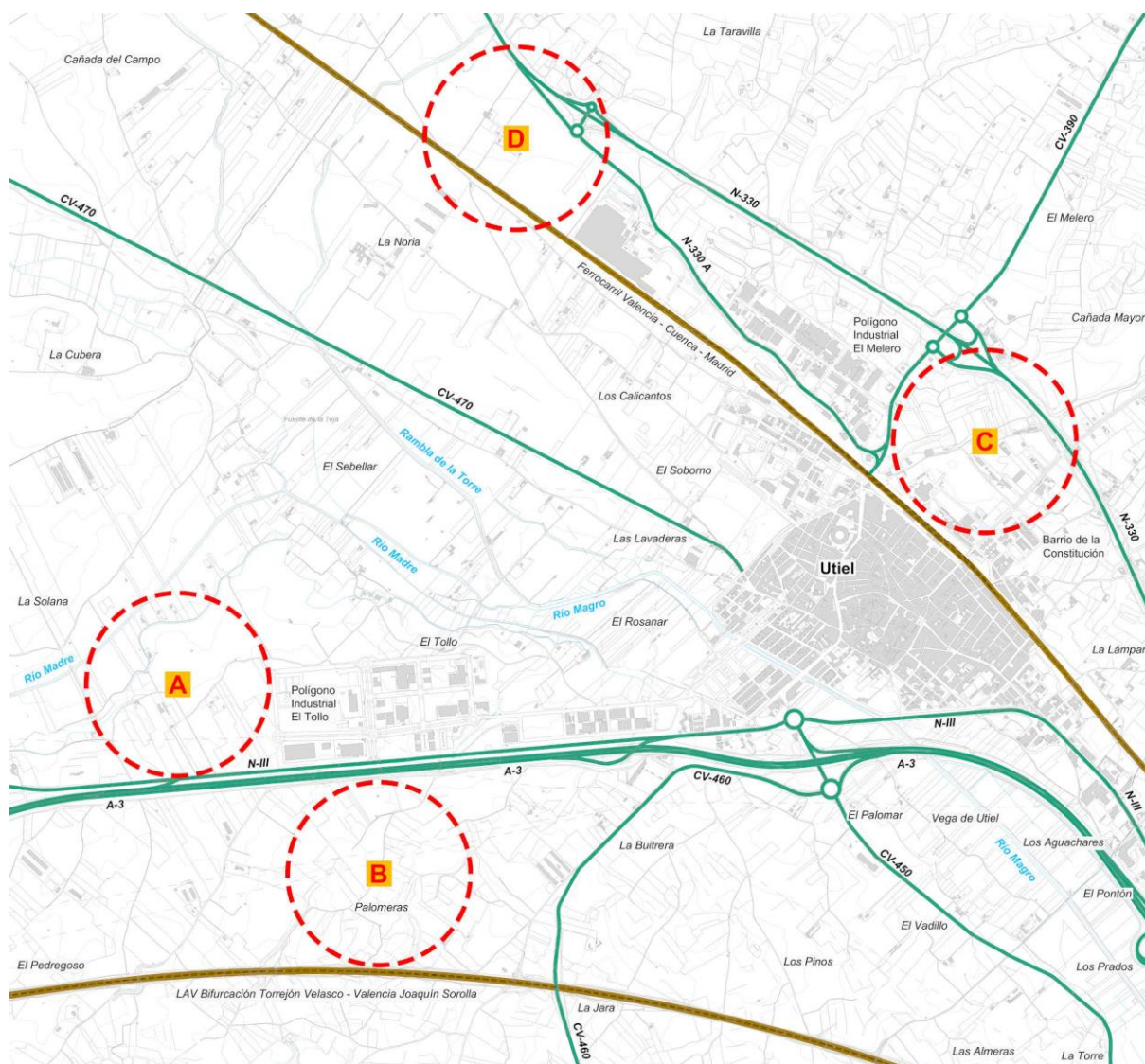
Desde este punto de vista, la localización de Utiel presenta diversas oportunidades que ayudarán a consolidar este municipio y la propia comarca de Utiel-Requena como un polo dentro de la Comunitat Valenciana para para la localización de actividades productivas demandantes de amplia superficie de suelo. Entre ellas cabe destacar:

- Accesibilidad directa a las principales redes de comunicaciones por carretera (autovía A-3 y carretera N-330) y ferrocarril (línea convencional Utiel-Valencia y de alta velocidad Madrid-Cuenca-Valencia).
- Proximidad al puerto de Valencia (86 km distancia, aproximadamente 1 hora de trayecto).
- Presencia de un sector agroalimentario como motor económico en la comarca de Utiel-Requena.
- Existencia de un parque empresarial de análogas características previamente desarrollado por IVACE y que ha sido desarrollado en su totalidad.
- Colindancia con el núcleo urbano de Utiel con amplios servicios (11.632 habitantes en 2023) y cercanía al núcleo urbano complementario de Requena (20.387 habitantes en 2023).

5. ALTERNATIVAS PROPUESTAS

La reserva de suelo para el nuevo parque empresarial parte de cuatro posibles ubicaciones seleccionadas en el entorno del casco urbano de Utiel. Todas ellas cumplen los siguientes requisitos básicos:

1. Capacidad para albergar una actuación de una extensión de 50 a 55 hectáreas (equivalente a la superficie del parque empresarial Nuevo Tollo existente).
2. Favorecer el crecimiento urbano compacto, en proximidad con el casco urbano de Utiel, con la finalidad de evitar la fragmentación del paisaje y reducir la generación y distancia de los desplazamientos. Esto permitirá además la integración directa con las redes de servicios existentes, reduciendo la distancia necesaria para las conexiones.
3. Disponer de acceso directo a las infraestructuras viarias de transporte de carácter supramunicipal (A-3, N-III y N-330), con la finalidad de optimizar el tránsito de vehículos y evitar su circulación por vías secundarias o urbanas.



Las alternativas propuestas se pueden agrupar en dos; por un lado, aquellas que se estructuran en torno al eje de la autovía A-3 (alternativas A y B) y, por otro, las que se estructuran junto a la carretera N-330 hasta la línea del ferrocarril convencional (alternativas C y D):

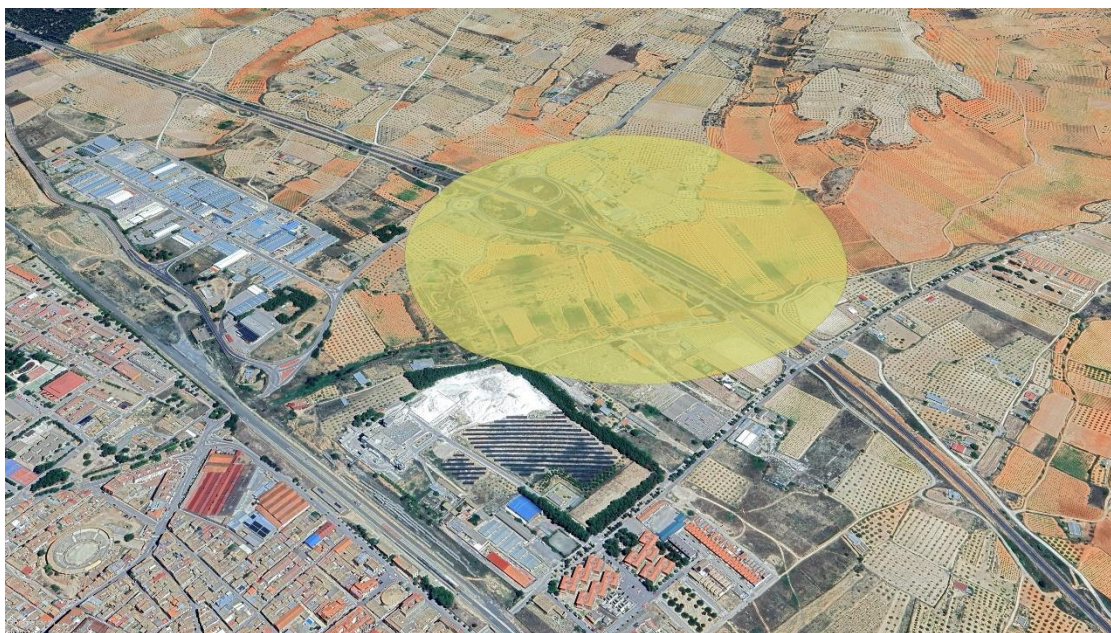
- A. Partida El Tollo (norte): se localiza al oeste del actual parque empresarial Nuevo Tollo y al norte de la carretera N-III (y de la autovía A-3); por el norte quedaría limitada por la vega del río Madre. Dada su colindancia con el parque empresarial Nuevo Tollo supondría la ampliación natural de este suelo industrial y la conexión con sus redes de servicios. El acceso rodado se produciría desde el suelo industrial consolidado y desde la carretera N-III.



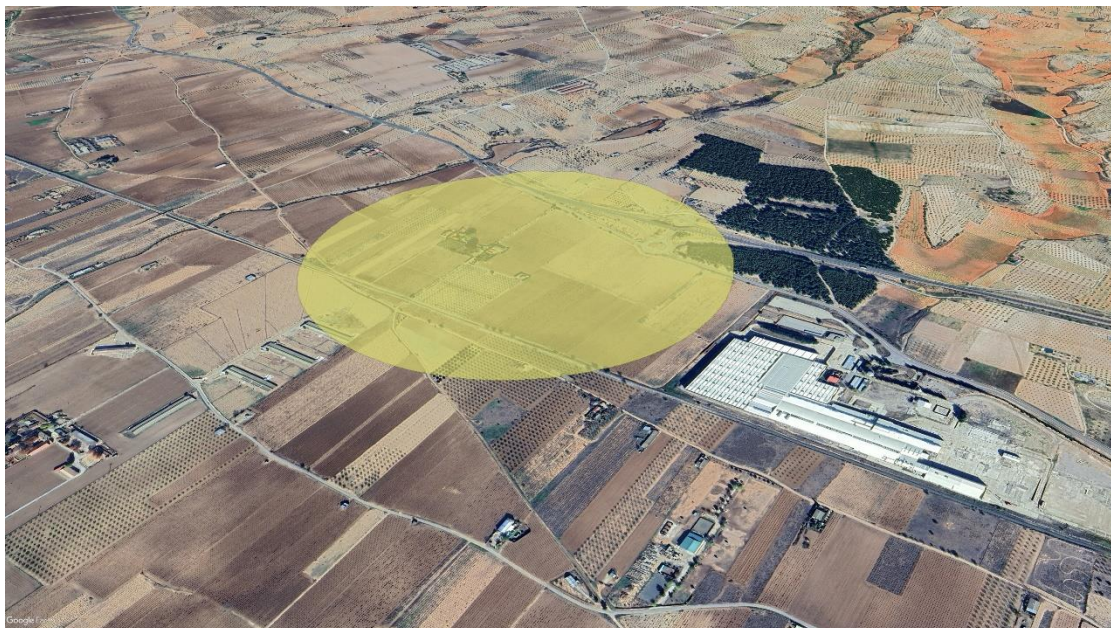
- B. Partida El Tollo (sur): se localiza al suroeste del casco urbano, junto a la autovía A-3 y al sur del actual parque empresarial Nuevo Tollo. Por el sur, a cierta distancia, estaría el límite de la línea ferroviaria de alta velocidad Bifurcación Torrejón de Velasco - Valencia Joaquín Sorolla; y por el este la carretera comarcal CV-460. El acceso rodado se produciría a través de la CV-460 hasta el enlace sito en el kilómetro 275 de la autovía A-3.



- C. Partida Cañada Mayor: se localiza al este del casco urbano, a ambos lados de la carretera N-330 a la altura de la carretera CV-390. El ámbito sería discontinuo y estaría limitado por la carretera CV-390 al noroeste y por el camino del Cementerio al sureste. El acceso rodado se produciría de manera directa desde el enlace de la N-330 con la CV-390, a ambos lados de la carretera nacional.



- D. Partida Lo De Insa / Casa Gil: se localiza al noroeste del casco urbano, junto al enlace de la carretera N-330 con la N-330a; estaría limitado al noreste por la carretera N-330, al suroeste por la línea ferroviaria de Valencia a Cuenca y al sureste por unas instalaciones industriales existentes. El acceso rodado se produciría desde en enlace de la carretera N-330.



El análisis de los condicionantes territoriales y ambientales de cada una de las alternativas propuestas se realizará en la siguiente fase de tramitación del plan especial, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica (EATE), concretamente en el documento inicial estratégico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 52 del TRLOTUP.

De dicho estudio de alternativas se adoptará una de las localizaciones como solución elegida para su sometimiento a la EATE y en base a ella se iniciará la tramitación del plan.

6. PROBLEMÁTICA A SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA

Los problemas, en relación a los riesgos, afecciones y a los valores ambientales que se deben estudiar para darles solución en la propuesta final de ubicación del nuevo desarrollo de suelo industrial, se identifican a continuación.

6.1. Riesgos

Los riesgos naturales constituyen en sí mismo factores limitantes a cualquier actividad antrópica en general, que en muchas ocasiones han sido obviados en la macro y micro planificación territorial, con consecuencias en ocasiones desastrosas para personas y bienes.

Erosión actual y potencial

El grado de erosión se designa con el número que le corresponde a la clase a la que pertenece y expresa, mediante un dígito, el intervalo de pérdida media de suelo por erosión hídrica de una determinada unidad cartográfica.

En el estudio de la erosionabilidad de un suelo se consideran tanto la situación de erosión actual como la de erosión potencial. Para tipificar la erosión actual de cada unidad ambiental es necesaria la valoración conjunta de los factores como la topografía, la erosividad de la lluvia, longitud de pendiente, el cultivo, la conservación, etc., que proporcionan una estimación de la cantidad de suelo que se pierde por erosión hídrica en el tiempo. En cambio, la erosión potencial se obtiene como la predicción de la pérdida de suelo que se daría si desapareciese el papel protector de la cubierta vegetal.

En los planos 3.1 y 3.2 del documento Planos se muestran los valores de erosión actual y potencial de las zonas propuestas para el nuevo desarrollo de suelo industrial, los valores han sido obtenidos de la Cartografía temática (antigua COPUT) del visor de cartografía del Institut Cartogràfic Valencià (ICV) de la Generalitat Valenciana.

Deslizamiento, desprendimiento, subsidencia y colapso

Se entiende por zonas con riesgo de deslizamiento aquellas en las que existen masas de terreno potencialmente inestables por movimientos gravitatorios, cuyo origen es debido a procesos de dinámica externa, bien producidos por causas naturales o inducidos por la acción humana. Para que se produzca la inestabilidad deben intervenir de forma conjunta varios factores, algunos de los cuales presentan una variabilidad nula (factores constantes, como la naturaleza de los materiales, la pendiente topográfica y la morfología de la ladera o la vegetación existente), mientras que otros sufren modificaciones con cierta periodicidad (factores variables, como el clima, el agua, la sismicidad o las acciones antrópicas).

Los movimientos de ladera son procesos muy extendidos en la Comunitat Valenciana, en donde se producen con una frecuencia mayor que cualquier otro tipo de riesgos naturales, aunque en todo caso con efectos menos desastrosos.

Habiendo consultado la Cartografía Temática del visor de cartografía del ICV, **no se han hallado** dentro de las zonas propuestas para el nuevo desarrollo de suelo industrial ni en sus entornos zonas en las que se manifieste la presencia de este tipo de fenómenos.

Vulnerabilidad de acuíferos

El concepto de vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas está ligado a una cualidad del medio geológico que las contiene, que ofrece un cierto grado de protección a la contaminación de las aguas debido a sus características hidráulicas intrínsecas, atenuadoras de la carga contaminante original.

El grado de vulnerabilidad a la contaminación queda definido por la combinación de las variables de permeabilidad, espesor no saturado y calidad de las aguas. Según los valores que adoptan las variables anteriores se establecen 5 categorías de vulnerabilidad.

En el plano 3.3 del documento Planos se muestran las categorías de vulnerabilidad de las zonas propuestas para el nuevo desarrollo de suelo industrial, las categorías han sido obtenidas de la Cartografía Temática (antigua COPUT) del visor de cartografía del ICV de la Generalitat Valenciana.

Inundabilidad

Para el presente apartado se ha consultado el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).

Según el PATRICOVA, el riesgo de inundación lo define como el riesgo al que se encuentra sometido un territorio debido a las inundaciones, que resulta de la combinación de la peligrosidad por inundación y de la vulnerabilidad del uso del suelo. Estos contenidos se basan fundamentalmente en la incorporación de factores económicos, sociales y medioambientales que fueran susceptibles de verse dañados debido a los efectos negativos de una inundación.

Las inundaciones son fenómenos naturales no permanentes, durante los cuales las aguas ocupan temporalmente una parte del territorio. Para medir el riesgo de inundación se estiman los parámetros frecuencia y magnitud.

El primero de ellos mide la probabilidad de que en un año cualquiera el caudal que la produce se vea superado. Habitualmente se habla de periodo de retorno. Por su parte se entiende como magnitud de la inundación aquel parámetro que depende de la cantidad de precipitación y de las características de la cuenca vertiente: básicamente tamaño y capacidad de infiltración. A partir de la cartografía se deducen las zonas de peligrosidad por inundación.

Se define la peligrosidad por inundación como la probabilidad de ocurrencia de una inundación, dentro de un período de tiempo determinado y en un área dada. Hay 6 niveles de peligrosidad, nivelados del 1 al 6 de mayor a menor peligrosidad y un séptimo nivel de peligrosidad geomorfológica.

En el plano 3.4 del documento Planos se muestra los niveles de peligrosidad por inundación que presentan las zonas propuestas para el nuevo desarrollo de suelo industrial, información obtenida del PATRICOVA, visor de cartografía del ICV de la Generalitat Valenciana.

Por otro lado, en el plano 3.5 del documento Planos se muestra el riesgo de inundación que presentan las zonas propuestas para el nuevo desarrollo de suelo industrial, información obtenida del PATRICOVA, visor de cartografía del ICV de la Generalitat Valenciana.

Capacidad uso del suelo

La capacidad de uso del suelo hace referencia a las condiciones del suelo desde el punto de vista de su capacidad agrológica, entendida ésta como su aptitud para acoger usos agrarios de diversa entidad.

Por otro lado, las condiciones del suelo (junto a las climáticas) constituyen uno de los factores primordiales que condicionan la existencia de las comunidades vegetales naturales. El suelo se forma como consecuencia de una serie de procesos de meteorización de las rocas, controlados fundamentalmente por su naturaleza, el relieve y el clima.

En el plano 3.6 del documento Planos se muestran las categorías de capacidad del suelo en las zonas propuestas para el nuevo desarrollo de suelo industrial, han sido obtenidas de la Cartografía temática (antigua COPUT) del visor de cartografía del ICV de la Generalitat Valenciana.

Esta cartografía diferencia la capacidad del suelo en función de una serie de propiedades con la finalidad de establecer distintas categorías en función de la productividad agrológica del suelo. En concreto se diferencian 5 categorías, desde la A, que son los suelos de muy elevada capacidad de uso y que no son limitantes para ningún tipo de cultivo, hasta la E, que es la categoría Muy baja capacidad de uso, que es la que más limita el tipo de vegetación o cultivo que puede acoger.

6.2. Afecciones territoriales

Dentro del área se localizan diversas afecciones, sobre todo relativas a las infraestructuras de transporte (carreteras y ferroviarias) y de energía. En este sentido las líneas eléctricas (alta y media tensión) y elementos asociados a esta.

En el plano 4.1 del documento Planos se muestra las infraestructuras de transporte (red viaria y ferroviaria) identificadas en el ámbito de las zonas propuestas para el nuevo desarrollo de suelo industrial, información obtenida del visor de cartografía del ICV de la Generalitat Valenciana, así como los itinerarios de mercancías peligrosas (riesgo por transporte de mercancías peligrosas), información obtenida del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

En el plano 4.2 del documento Planos se muestra las infraestructuras de la red eléctrica identificadas en el ámbito de las zonas propuestas para el nuevo desarrollo de suelo industrial, información obtenida de Red Eléctrica Española (REE) y visor de cartografía del ICV de la Generalitat Valenciana.

6.3. Valores ambientales

Espacios Naturales Protegidos

La Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre, conocida como Directiva de Hábitats, que transpone al ordenamiento jurídico español mediante el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora silvestre y fauna, crea la figura de la red ecológica de Zonas Especiales de conservación, denominada Red Natura 2000.

Esta red de espacios protegidos estará integrada por los lugares que alberguen tipos de hábitats naturales considerados de interés, relacionados en el Anexo I de la Directiva, así como por los lugares que alberguen hábitats de especies de fauna (excepto aves) de interés relacionadas en el Anexo II de la Directiva, estableciéndose asimismo en la Directiva las condiciones para que sean considerados como tales.

Así la Directiva establece que los hábitats naturales incluidos en su Anexo I son los que se consideran de interés por alguno de los siguientes motivos:

- Porque estén amenazados de desaparición en su área de distribución.
- Porque su área de distribución natural sea restringida bien a causa de su regresión o porque sus características sean así.
- Porque sean ejemplos representativos de las características de una o más de las cinco regiones biográficas: alpina, atlántica, continental, macronésica y mediterránea.

Los tipos de hábitats que pueden ser así considerados se indican en el Anexo I de la Directiva, denominándolos "hábitats naturales de interés comunitario".

Dentro de ellos se diferencian los que, estando amenazados de desaparición tienen una importante proporción de su área de distribución natural en el territorio europeo de los estados miembros, por lo que la comunidad Europea tiene su responsabilidad importante en su conservación. Estos hábitats se denominan "hábitats naturales prioritarios", señalándose también en el Anexo I de la Directiva, de entre los allí relacionados, los que tienen esa consideración.

Por otro lado, la normativa principal que regula la declaración de las ZEPA's y los LIC's es la que se enumera seguidamente:

- Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), según la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres.
- Lugares de Interés Comunitario (LIC), según la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de Mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se

establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

- Acuerdo del Gobierno Valenciano, de 10 de julio de 2001, por el que se aprueba la lista y delimitación de los Lugares de Interés Comunitario (LIC), como contribución a la constitución de la Red Natura 2000, para su remisión al Ministerio de Medio Ambiente, a los efectos de su propuesta a la Comisión Europea.

Tras la consulta del Inventario de Espacios Naturales Protegidos del que dispone la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio y de la información del visor de cartografía del ICV de la Generalitat Valenciana referente a estos espacios, **no existen espacios naturales protegidos** (Parques Naturales, Red Natura 2000: LIC, ZEPA, ZEC, Paisajes protegidos, Reservas naturales, Zonas húmedas,...) dentro de las zonas propuestas para el nuevo desarrollo de suelo industrial ni en sus entornos.

Terrenos forestales

Para el presente apartado se ha consultado el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR), aprobado por el Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell.

El ámbito de actuación del PATFOR como plan de acción territorial es el monte o terreno forestal, cuya definición legal esta recogida tanto en la normativa sectorial estatal, como en la autonómica.

En el plano 5.1 del documento Planos se muestra el suelo clasificado como Terreno Forestal según el PATFOR (terreno forestal estratégico o terreno forestal) en las zonas propuestas para el nuevo desarrollo de suelo industrial, información obtenida del PATFOR, visor de cartografía del ICV de la Generalitat Valenciana.

Ríos, ramblas, barrancos y acequias

En el plano 5.2 del documento Planos se muestra los elementos identificados de la red hidrográfica superficial en las zonas propuestas para el nuevo desarrollo de suelo industrial y en su entorno, información obtenida del visor de cartografía del ICV de la Generalitat Valenciana.

Vías pecuarias

Según la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, se entienden por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Asimismo, las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, el paisaje y el patrimonio natural y cultural.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables. Las vías pecuarias se clasifican en veredas (anchura no superior a 20 m), cordeles (anchura no superior a 37.5 m) y cañadas (anchura inferior a 75 m).

En el plano 5.3 del documento Planos se muestra las vías pecuarias identificadas en las zonas propuestas para el nuevo desarrollo de suelo industrial y en su entorno, información obtenida del visor de cartografía del ICV de la Generalitat Valenciana.

Recursos culturales

La Ley del Patrimonio Histórico Español, Ley 16/1985 de 25 de junio, enuncia que integran el Patrimonio Histórico todos los muebles e inmuebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico. También lo integran el patrimonio documental y bibliográfico, los yacimientos y las zonas arqueológicas, así como los lugares naturales, jardines y parques que tengan valor artístico, histórico o paleontológico.

Por otro lado, la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano, define en su artículo primero el patrimonio cultural como un concepto amplio que abarca la extensa y variada materialización de las distintas civilizaciones, no limitándose a lo puramente histórico o artístico:

"...el patrimonio cultural valenciano está constituido por los bienes muebles e inmuebles de valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, etnológico, documental, bibliográfico, científico, técnico o de cualquier otra naturaleza cultural, existentes en el territorio de la Comunidad Valenciana o que hallándose fuera de él, sean especialmente representativos de la historia y cultura valenciana. También forman parte del patrimonio cultural valenciano, en calidad de Bienes Inmateriales del Patrimonio Etnológico, las creaciones, conocimientos, prácticas y usos más representativos y valiosos de las formas de vida y de la cultura tradicional valenciana."

En el plano 2.3 del documento Planos se muestran los elementos de interés cultural identificados en el ámbito de las zonas propuestas para el nuevo desarrollo de suelo industrial, extraídos del Inventario general del Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura y Deporte.

Por otro lado, en el plano 5.4 del documento Planos se muestran los yacimientos arqueológicos identificados en el ámbito de las zonas propuestas para el nuevo desarrollo de suelo industrial, extraídos del Inventario general del Patrimonio Cultural valenciano de la Conselleria de Cultura y Deporte y de la Cartografía temática (antigua COPUT) del visor de cartografía del ICV de la Generalitat Valenciana.

Infraestructura verde

La Infraestructura Verde es el sistema territorial definido en el art. 4 de Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP). Está formada por:

1. Ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico.
2. Áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad.
3. Corredores ecológicos y conexiones funcionales que ponen en relación todos los elementos anteriores.

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV, Libro 06 Patrimonio Ambiental) define una propuesta inicial de corredores territoriales para la conectividad del territorio. Estos conectores podrán concretarse y complementarse conforme las directrices 43, 44, 136 y 137 de la ETCV.

En el plano 5.5 del documento Planos se muestra los elementos identificados de la Infraestructura verde (regional y municipal) en el ámbito de las zonas propuestas para el nuevo desarrollo de suelo industrial, información obtenida del visor de cartografía del ICV de la Generalitat Valenciana.

Paisaje

El ámbito de análisis se encuentra ubicado en el término municipal de Utiel, un territorio que ha sufrido transformaciones, aunque armónicas en muchos casos, que han significado una profunda transformación de los ecosistemas naturales primitivos al hacerlos desaparecer por completo.

Su encuadre paisajístico se realiza en base al Atlas de Paisaje de la Comunitat Valenciana, recogido en el Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje (en proceso de tramitación). Este documento define unidades de paisaje, a nivel regional, agrupadas (según diferentes criterios) en Ambientes Paisajísticos y Tipos de Paisaje, todo ello referente a escala de la Comunitat Valenciana. Así:

- En lo referente a Tipos de Paisaje, se enmarca en el denominado "Altiplanos agrícolas de secano Requena-Utiel".
- El Ambiente Paisajístico corresponde a "Altiplano Utiel-Requena".
- Aterrizando ya a las Unidad de Paisaje Regional delimitadas, la zona de análisis se ubica en la UPR 08.47 "La plana de Requena-Utiel".
- Y concretamente la zona de análisis se enmarca dentro del Paisaje de Relevancia Regional número 28 (PRR-28) correspondiente a "Viñedos de Utiel-Requena". Conjunto paisajístico Grupo 11 "Paisajes culturales de viñedos del interior".

El paisaje es cualquier parte del territorio, tal y como es percibido por sus habitantes, cuyo carácter resulta de la interacción de los recursos de factores naturales y humanos.

En la zona de análisis podemos identificar las siguientes unidades de paisaje:

- Unidad de Paisaje Urbano.
- Unidad de Paisaje Viñedos y cultivos de secano.
- Unidad de Paisaje Industrial.
- Unidad de Paisaje Ríos y ramblas.
- Unidad de Paisaje Cultivos de ribera.
- Unidad de Paisaje Infraestructuras.

Las zonas propuestas para el nuevo desarrollo de suelo industrial se localizan en la Unidad de Paisaje Viñedos y cultivos de secano.

7. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA ACTUACIÓN

7.1. Incardinación con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana

La actuación que se propone se alinea con las directrices y objetivos del *Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana* (ETCV); concretamente, se ajusta al objetivo general número 24 de la ETCV: “Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica”.

La actuación se ubica dentro del ámbito del Paisaje de Relevancia Regional “Viñedos de Utiel-Requena” (PRR-28), por lo que deberán tenerse en cuenta las instrucciones técnicas para el PRR-28 definidas en la ETCV a la hora de valorar las alternativas posibles y las medidas de integración paisajística. Asimismo, el municipio de Utiel se integra en el Área Funcional de Requena-Utiel y dentro de la Franja Intermedia del territorio.

La ETCV define las oportunidades territoriales del Área Funcional de Requena-Utiel para el periodo 2010-2030, que se enumeran a continuación:

1. Patrimonio ambiental de extraordinario valor y diversidad.
2. Patrimonio cultural y paisajístico excepcional.
3. La extensión hacia el interior del área metropolitana de Valencia.
4. La alta velocidad ferroviaria y la estación del AVE.
5. La gran proximidad a Madrid y Valencia.
6. La línea de mercancías entre Madrid y el puerto de Valencia.
7. Los nodos logísticos de Villena y Almansa respecto al Valle de Ayora.
8. La ejecución de la A-40 y el desdoblamiento de la N-330.
9. Las nuevas demandas de productos turísticos en torno al vino.
10. La posición de Ademuz respecto a la estación invernal de Javalambre.
11. La gran amplitud física para desarrollar proyectos territoriales extensivos.
12. El eje Alicante-Teruel por la futura autovía N-330.
13. El desarrollo del AVE regional entre Camporrobles-Utiel-Requena-Valencia.
14. El hub de movilidad de Requena-Utiel.
15. El nodo industrial-logístico de Requena y Utiel.
16. Potencialidad para el turismo activo y los deportes de riesgo.
17. El crecimiento de las demandas del turismo de salud.
18. Recursos culinarios de rango internacional.
19. El potencial turístico del Embalse de Embarcaderos.
20. Las nuevas fórmulas de cooperación municipal.

De las anteriores, la presente actuación para la ampliación del parque empresarial Nuevo Tollo en Utiel potenciará el desarrollo de las siguientes oportunidades:

- **La extensión hacia el interior del área metropolitana de Valencia.**
- **La alta velocidad ferroviaria y la estación del AVE.**
- **La gran proximidad a Madrid y Valencia.**
- **La línea de mercancías entre Madrid y el puerto de Valencia.**
- **La gran amplitud física para desarrollar proyectos territoriales extensivos.**

- **El nodo industrial-logístico de Requena y Utiel.**
- **Los nodos logísticos de Villena y Almansa respecto al Valle de Ayora.**

Por tanto, se considera que la actuación propuesta se alinea con los objetivos propuestos y las oportunidades identificadas de la ETCV.

7.2. Necesidad de suelo de calidad para actividades económicas

La Generalitat Valenciana ha iniciado la formulación de la *Estrategia para la reindustrialización de la Comunitat Valenciana*, con el objetivo global de que el sector productivo represente al menos el 20% del PIB regional, que equipararía la importancia de este sector con la media de la Unión Europea. Los objetivos prioritarios para la reindustrialización de la Comunitat Valenciana incluye, entre otros:

- **Mejorar la calidad del suelo industrial y aumentar su oferta.**

Así, queda identificada de manera clara la necesidad general de aumentar la oferta de suelo destinado a actividades productivas en la Comunitat Valenciana, lo que indirectamente refuerza algún otro de los objetivos marcados para la reindustrialización de la región, como son:

- Facilitar la atracción de proyectos estratégicos industriales, nacionales y extranjeros.
- Impulsar las exportaciones y la internacionalización de las pymes industriales.
- Facilitar el emprendimiento y los instrumentos de cooperación que permitan a las pymes ganar tamaño y capacidad operativa.

La mejora de la calidad del suelo industrial se alinea también con la *Ley 14/2018, de 5 de junio, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana*, cuyo objeto es mejorar la gestión y facilitar la modernización y la promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana, con el fin último de mejorar la calidad de éstas, incrementar la competitividad de las empresas y favorecer la creación de empleo.

La citada Ley 14/2018, de 5 de junio, clasifica las áreas industriales en tres categorías, atendiendo a las dotaciones y servicios que ofrecen:

- Área industrial básica.
- Área industrial consolidada.
- Área industrial avanzada.

La actuación que se plantea dispondrá de las condiciones urbanísticas (en cuanto al planeamiento urbanístico y a su urbanización) necesarias para, al menos, estar incluida en la categoría de área industrial consolidada.

Como se ha descrito en los antecedentes de este documento, a la fecha de hoy se puede dar por culminado el desarrollo de la actuación industrial del parque empresarial "Nuevo Tollo" llevada a cabo por el IVACE, iniciada en el año 2001, lo que motiva el inicio de una nueva actuación urbanística de características similares que pueda absorber la demanda de suelo industrial de calidad. La elección de la localización de Utiel para la delimitación del nuevo

suelo industrial obedece a la excelente conectividad por carretera de que dispone y a la oportunidad de consolidar el sector productivo en dicho municipio (actualmente supone un 20% del empleo del municipio) dada la experiencia anterior de IVACE en el parque empresarial "Nuevo Tollo".

7.3. Justificación de la suficiencia de suelo para actividades económicas

La citada ETCV propone un modelo de crecimiento de suelo para actividades económicas, industriales y terciarias, con el fin de orientar a los municipios hacia la consecución de unas pautas de ocupación racional y sostenible del suelo para estos usos. Así, la definición de suelo para actividades económicas deberá de compatibilizar la máxima eficiencia de las actividades económicas con el respeto a los valores, ambientales, culturales y paisajísticos del territorio.

Además, se definen unos principios directores que, en ausencia de disposiciones normativas más específicas, deberán ser incorporados al planeamiento urbano y territorial:

- a) Compatibilizar el crecimiento del suelo para actividades económicas con el mantenimiento de la integridad de la infraestructura verde del territorio.
- b) Incentivar la promoción y gestión mancomunada de polígonos para actividades económicas con el fin de minimizar la ocupación del suelo y la fragmentación paisajística.
- c) Reducir el número y la distancia de los desplazamientos por motivos de trabajo mediante el equilibrio entre la localización de la población y el empleo.
- d) Compatibilizar, cuando sea posible, los usos residenciales con los del suelo para actividades económicas.
- e) Concentrar las actuaciones estratégicas en materia de suelo para actividades económicas en emplazamientos de elevada accesibilidad y disponibilidad de sistemas de transporte intermodal.
- f) Fomentar la integración paisajística de los desarrollos del suelo para actividades económicas preservando en lo posible los elementos propios y de valor singular del paisaje donde se ubican, así como los accesos a los mismos.
- g) Procurar condiciones de urbanización y diseños arquitectónicos de calidad en las áreas de actividad económica con especial incidencia en los frentes visibles desde las carreteras.
- h) Evitar como regla general los continuos urbanizados y la formación de cinturones urbanos de usos del suelo industriales y terciarios.
- i) Desarrollar los nuevos crecimientos de suelo para actividades económicas partiendo de los tejidos existentes procurando evitar la dispersión de estos usos en el territorio.
- j) Facilitar la conexión de estos suelos con las zonas residenciales mediante sistemas de transporte público y modos no motorizados.

k) Permitir crecimientos adaptados a las necesidades y características de los municipios integrantes del sistema rural.

l) Reubicar los tejidos industriales y terciarios obsoletos o de localización inadecuada.

m) Favorecer el suministro de materias primas minerales para actividades económicas básicas o estratégicas sin menoscabar los valores ambientales y paisajísticos del territorio.

n) Considerar la oferta de instalaciones para actividades económicas sin ocupar y el suelo urbano vacante a la hora de planificar nuevos desarrollos.

o) Fomentar la rehabilitación y la integración paisajística de los tejidos industriales y terciarios en desuso orientándolos hacia funciones acordes con la nueva realidad económica.

7.3.1. Índice máximo de ocupación del suelo para usos económicos

La Directriz 95 de la ETCV define el índice máximo de ocupación de suelo para usos económicos (aplicable en nuestro caso) y la metodología para llevar a cabo dicho cálculo.

La clasificación de nuevos suelos urbanos o urbanizables para usos industriales y terciarios por el planeamiento urbanístico y territorial atenderá al índice máximo de ocupación de suelo para usos económicos, que adoptará como primer criterio para su determinación el **crecimiento previsible de los empleos de los sectores industrial y terciario** en el horizonte temporal que contemplen dichos instrumentos de ordenación.

El crecimiento del empleo en los sectores industrial y terciario se corregirá tomando en consideración los siguientes tres factores:

- Un factor relacionado con el número de **empleos actuales** del municipio.
- Un factor relacionado con los **objetivos de vertebración territorial**.
- Un factor relacionado con la **flexibilización** del suelo para actividades económicas.

Para el cálculo de la tasa de crecimiento del empleo industrial y terciario anual se adoptará el criterio de la Directriz 96 de la ETCV, que prevé una tasa anual de crecimiento global del empleo industrial y terciario en la Comunitat Valenciana y de unas tasas de crecimiento del empleo anual en los sectores industrial y terciario para cada comarca. Al ser anuales se acumularán por el número de años al que cada plan extienda su periodo de vigencia y se recomienda la adopción de periodos máximos de 20 años.

- Tasa anual crecimiento empleo (2010-2030) Comunitat Valenciana: 1,25%
- Tasa anual crecimiento empleo (2010-2030) comarca La Plana Utiel-Requena: 1,10%

El índice máximo de ocupación de suelo para satisfacer las demandas municipales y territoriales para el desarrollo de actividades económicas propuesto por la ETCV se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula (Directriz 97):

$$IMOSE = TCE_n \cdot FCEA \cdot FCVT$$

Donde:

- *IMOSE*: índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas.
- *TCE*: tasa de crecimiento del empleo industrial y terciario (0,011).
- *n*: número de años (20).
- *FCEA*: factor de corrección por empleos municipales actuales (1,66).
- *FCVT*: factor de corrección por vertebración territorial (1,25).

La tasa de crecimiento del empleo se corregirá por un factor que refleje los empleos municipales actuales en el municipio de Utiel, igual a 2.497 puestos de trabajo en el primer trimestre de 2024:

	Agricultura	Industria	Construcción	Servicios	Total
Utiel	580	664	195	1.833	3.272

Afiliaciones a la Seguridad Social según sector de actividad (1er trimestre 2024).

Fuente Instituto Valenciano de Estadística

El factor de corrección por empleos municipales actuales se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula (Directriz 98):

$$FCEA = -0,2957 \cdot \ln(X) + 3,9719$$

Donde:

- *X*: número de empleos en los sectores industrial y terciario del municipio actualmente existentes.

Obteniendo:

$$FCEA = -0,2957 \cdot \ln(2.497) + 3,9719 = 1,66$$

La tasa de crecimiento del empleo industrial y terciario se ha de corregir igualmente con un factor de vertebración territorial para actividades económicas con las siguientes particularidades (Directriz 99):

- En los núcleos urbanos situados en el ámbito de la Plan Litoral - Cota 100 se aplicará un incremento del 10 por ciento.
- En los núcleos urbanos situados en el ámbito de la Franja Intermedia del territorio se aplicará un incremento del 25 por ciento.
- En los núcleos urbanos pertenecientes al sistema rural se aplicará un incremento del 50 por ciento.

De acuerdo con la ETCV, el municipio de Utiel se incluye en:

- Franja intermedia del territorio.
- Área funcional Requena-Utiel (25 municipios).
- Área de mercado local de trabajo Utiel (Caudete de las Fuentes, Utiel).

Así, el factor de corrección por vertebración territorial será:

$$FCVT = 25\%$$

Finalmente, aplicando todos los valores obtenidos, calcularemos el índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas (IMOSE) para un plazo de 20 años como:

$$IMOSE_{20} = (1 + 0,011)^{20} \cdot 1,66 \cdot 1,25 = 2,58$$

7.3.2. Suelo computable para aplicación del IMOSE

El índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas (IMOSE) resultante de la ponderación de los factores de crecimiento del empleo en los sectores industrial y terciario, número de empleos municipales actuales en estos sectores y vertebración territorial, se aplicará tomando como base de cálculo todo el suelo industrial y terciario determinado según la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano a la fecha de aprobación de la ETCV (esto es, año 2011), correspondiente al municipio de Utiel, incluyendo la superficie de infraestructuras, zonas verdes y equipamientos integrados en la trama urbana en que el uso prioritario sea el industrial o terciario (Directriz 100).

De acuerdo con la cartografía SIOSE del año 2011 del Instituto Cartográfico Valenciano, la superficie de suelo industrial y terciario en el municipio de Utiel es de 153,1142 hectáreas.

$$S_{IND+TER,SIOSE\ 2011} = 153,11\ ha$$

7.3.3. Factor de corrección de flexibilidad para actividades económicas

La máxima ocupación de suelo para actividades económicas podrá ser incrementada por aplicación de un factor de corrección de flexibilidad, que será igual al 25% excepto para los municipios localizados en la Franja Intermedia del territorio, donde justificadamente podrá alcanzar hasta el 50% o incluso el 100% cuando no superen una tasa de suelo sellado del 2,5% respecto de la superficie de su término municipal. Este factor de corrección no será de aplicación para aquellos municipios cuya tasa de suelo sellado supere el 10% de la superficie de su término municipal.

$$T_{suelo\ sellado} = \frac{340,07\ ha}{23.686,30\ ha} = 0,0144 = 1,44\%$$

En el caso de Utiel, el municipio se ubica en la Franja Intermedia del territorio y la tasa de suelo sellado es inferior al 2,5% por lo que podría aplicarse un factor de corrección de flexibilidad para actividades económicas de hasta un 100%.

7.3.4. Máxima ocupación de suelo destinada a actividades productivas

De acuerdo con los datos anteriores, la máxima ocupación de suelo destinada a actividades económicas en el municipio de Utiel será el resultado de multiplicar la superficie de suelo industrial y terciario por el índice IMOSE a 20 años:

$$S_{m\acute{a}x,2011} = 153,11 \cdot 2,58 = 395,02 \text{ ha}$$

De acuerdo con la cartografía SIOSE más reciente (año 2015), la superficie de suelo industrial y terciario en el municipio de Utiel habría ascendido hasta las 155,13 hectáreas, lo que supone un incremento de 2,02 ha respecto de la cartografía SIOSE del año 2011.

Por lo tanto, podemos cuantificar el máximo crecimiento de suelo para actividades productivas en Utiel como la diferencia entre la máxima ocupación permitida por la ETCV y el incremento de suelo sellado para actividades económicas producido desde entonces:

$$S_{m\acute{a}x,2024} = 395,02 - 2,02 = 393,00 \text{ ha}$$

La actuación propuesta, para ampliación del parque empresarial Nuevo Tollo de Utiel, tendrá una superficie mínima total estimada no superior a las 55 hectáreas:

$$S' = 55 \text{ ha}$$

Por lo tanto, se cumple la relación:

$$S' < S_{m\acute{a}x,2024}$$

Dado que la ocupación de suelo requerida para la presente actuación (55 ha) es inferior a la máxima ocupación de suelo destinada a actividades económicas en el municipio determinada por aplicación de la ETCV (393,00 ha), por lo que no resultará necesario aplicar ningún factor de corrección por flexibilización:

En conclusión, **se justifica la suficiencia de suelo para la implantación de nuevas actividades productivas en el municipio de Utiel**, de acuerdo con los criterios de ocupación máxima de suelo de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

8. DOCUMENTACIÓN

- Memoria
 - ANEXO - Encuesta de valoración.
- Planos:
 - GENERALES:**
 - 01.1 Situación y emplazamiento.
 - 01.2 Topográfico.
 - PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:**
 - 02.1 Planeamiento vigente - Plan General.
 - 02.2 Zonas de ordenación estructural.
 - 02.3 Bienes de Interés Cultural.
 - RIESGOS:**
 - 03.1 Erosión actual.
 - 03.2 Erosión potencial.
 - 03.3 Vulnerabilidad de acuíferos.
 - 03.4 PATRICOVA. Peligrosidad por inundación.
 - 03.5 PATRICOVA. Riesgo por inundación.
 - 03.6 Capacidad de uso suelo.
 - AFECCIONES TERRITORIALES:**
 - 04.1 Infraestructuras. Carreteras y transporte ferroviario.
 - 04.2 Infraestructuras. Red eléctrica.
 - AFECCIONES VALORES AMBIENTALES:**
 - 05.1 PATFOR. Terrenos forestales.
 - 05.2 Cauces.
 - 05.3 Vías pecuarias.
 - 05.4 Arqueología (Yacimientos arqueológicos).
 - 05.5 Infraestructura verde.

Valencia, junio de 2024

Fdo. Salvador España Tamayo
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Nº colegiado 7.435

Fdo. Jorge Mata Falcón
Arquitecto
Nº colegiado 10.186 COACV

Equipo redactor:

Salvador España Tamayo	Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Jorge Mata Falcón	Arquitecto
Carmen De Juan Puig	Abogada
Jorge Simón Alcaide	Ingeniero Agrónomo y Lic. Ciencias Ambientales
Francisco Ramón Cardona Caro	Delineante Proyectista

ANEXO
ENCUESTA DE VALORACIÓN



GENERALITAT
VALENCIANA

IVACE+i
INSTITUTO VALENCIANO
DE COMPETITIVIDAD E INNOVACIÓN

ENCUESTA DE VALORACIÓN

1. ¿Cómo valora que el municipio de Utiel albergue un nuevo parque empresarial?

2. ¿Qué beneficios cree que puede tener para el municipio y la población?

3. Incluya cualquier comentario o sugerencia que estime oportuna en relación con las cuatro zonas propuestas para albergar el nuevo suelo industrial.

4. Incluya cualquier comentario o sugerencia que estime oportuna en relación con los asuntos tratados.

Las personas o entidades interesadas pueden presentar las aportaciones que consideren oportunas, en el plazo indicado, a través de la siguiente dirección electrónica:

departamento_juridico@ivace.gva.es

MUCHAS GRACIAS POR SU COLABORACIÓN