

**PLAN PARCIAL DEL PARQUE
COMARCAL DE INNOVACIÓN “PONT
DELS CAVALLS”**

**JUNIO 2025
ALDAIA (VALENCIA)**

Contenido

MEMORIA INFORMATIVA	8
1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES	8
2 CONDICIONES GEOGRÁFICAS	10
2.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO	10
2.1.1 GEOLOGÍA Y GEOTÉCNIA	10
2.1.2 TECTÓNICA	11
2.1.3 GEOMORFOLOGÍA.	11
2.1.4 CLIMATOLOGÍA E HIDROLOGÍA	11
2.2.1 USOS PRESENTES DEL SUELO	13
2.2.2 VEGETACIÓN Y FAUNA	13
2.2.3 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	14
3 CONDICIONES INSTITUCIONALES RECOGIDAS EN EL DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR.	17
3.1 DETERMINACIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO GENERAL	17
3.2 OBRAS PÚBLICAS PROGRAMADAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.	17
3.3 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	18
3.3.1 SERVIDUMBRE DE CARRETERAS	18
3.3.2 SERVIDUMBRES FERROVIARIAS	21
3.3.3 SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS	21
3.3.4 AFECCIONES EN MATERIA DE AGUAS	22
3.3.5 AFECCIONES A VÍAS PECUARIAS	23
3.3.6 POLÍTICA SANITARIA MORTUORIA	24
4 PLANOS DE INFORMACIÓN	26
4.1 Situación. INF-01	26
4.2 Estructura de la propiedad - Plano catastral. INF-02	26
4.3 Estado actual. Topografía del entorno. INF-03	26
4.4 Usos. INF-04	26
4.5 Afecciones en materia de carreteras, vías pecuarias, ferroviarias y cementerio. INF-05	26
4.6 Servidumbres aeronáuticas. INF-06	26
4.7 Clasificación. INF-07	26
4.8 Red primaria. INF-08	26
4.9 Infraestructura verde a escala regional y supramunicipal. INF-09.1	26
4.10 Infraestructura verde a escala local y urbana. INF-09.2	26
MEMORIA JUSTIFICATIVA	38
1 ENCUADRE NORMATIVO	38
2 CONDICIONANTES PARA EL DISEÑO DEL SECTOR.	38
3 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ESCOGIDA	42

4	ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL VIGENTE.	46
5	DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SECTOR.	46
6	FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	47
7	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	56
7.1	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	56
8	RED SECUNDARIA.	57
8.1	EQUIPAMIENTOS	57
8.2	RED VIARIA	58
8.3	RESUMEN DE SUPERFICIES	59
9	CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES	61
9.1	RESERVA DE SUELO DOTACIONAL DESTINADO A ZONAS VERDES	61
9.2	DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN VÍA PÚBLICA y PARCELA PRIVADA	61
9.3	CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES- SÍNTESIS.	62
10	UNIDADES DE EJECUCIÓN.	63
10.1	DELIMITACIÓN	63
11	ÁREAS OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE.	64
12	PLANOS DE ORDENACIÓN	65
12.1	Superficie Computable del Sector. ORD.E-01	65
12.2	Área de Reparto. ORD.E-02	65
12.3	Superficies afectas a su destino. ORD.E-03	65
12.4	Calificación. ORD-04	65
12.5	Superposición con ortofoto. ORD-05	65
12.6	Dotacionales. ORD-06	65
12.7	Cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos. ORD-07	65
12.8	Secciones tipo. ORD-8.1	65
12.9	Secciones tipo. ORD-8.2.	65
12.10	Secciones tipo. ORD-8.3.	65
12.11	Plano ordenación realista. ORD-9	65
12.12	Borde Norte. ORD-10	65
	NORMAS URBANÍSTICAS	79
	TÍTULO PRIMERO. DETERMINACIONES Y NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	80
	CAPÍTULO 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	80
	ARTÍCULO 1. ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.	80
	CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN.	80
	ARTÍCULO 2. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN Y GESTIÓN	80
	ARTÍCULO 3. DELIMITACIÓN DEL SECTOR, ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.	80
	ARTÍCULO 4. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	81
	ARTÍCULO 5. INFRAESTRUCTURA VERDE	81

ARTÍCULO 6.	PARÁMETROS REGULADORES DE LA PARCELACIÓN.	88
CAPÍTULO 3.	NORMAS ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL SUELO DE DOMINIO PÚBLICO	89
ARTÍCULO 7.	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	89
ARTÍCULO 8.	ZONAS VERDES NO COMPUTABLES (PVNC)	93
ARTÍCULO 9.	ZONAS VERDES (PVJ)	93
ARTÍCULO 10.	RED VIARIA (SCV) Y APARCAMIENTOS (SCA).	95
ARTÍCULO 11.	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS (ISUP) DE TITULARIDAD PRIVADA	95
ARTÍCULO 12.	DOTACIONAL MÚLTIPLE (SQM)	96
CAPÍTULO 4.	NORMAS ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO	98
ARTÍCULO 13.	USOS DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO	98
ARTÍCULO 14.	ZONA INDUSTRIAL / LOGÍSTICA (ZND-IN/LOG)	98
ARTÍCULO 15.	ZONA DE USO Terciario (ZND-TR)	102
CAPÍTULO 5.	NORMAS DE DESARROLLO	104
ARTÍCULO 16.	CONDICIONES DE PARCELACIÓN.	104
ARTÍCULO 17.	SEGREGACIÓN DE EDIFICACIONES EN PARCELA MANCOMUNADA	105
ARTÍCULO 18.	CONDICIÓN DE SOLAR	106
TÍTULO SEGUNDO.	NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	107
ARTÍCULO 19.	CONFIGURACIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN	107
CAPÍTULO 1.	CONDICIONES DE PARCELA	107
SECCIÓN 1.	CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO EN LA PARCELA	107
ARTÍCULO 20.	LINDES Y MEDICIÓN DE SUPERFICIE	107
ARTÍCULO 21.	ALINEACIONES	107
ARTÍCULO 22.	ALINEACIÓN EXTERIOR	107
ARTÍCULO 23.	ALINEACIÓN INTERIOR EN LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN	107
ARTÍCULO 24.	RASANTE	107
ARTÍCULO 25.	DISTANCIA A LINDES	107
SECCIÓN 2.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA	107
ARTÍCULO 26.	SUPERFICIE OCUPABLE	107
ARTÍCULO 27.	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	108
ARTÍCULO 28.	SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	108
SECCIÓN 3.	APROVECHAMIENTOS SOBRE LA PARCELA	108
ARTÍCULO 29.	SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA	108
ARTÍCULO 30.	SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	108
ARTÍCULO 31.	SUPERFICIE ÚTIL	108
ARTÍCULO 32.	EDIFICABILIDAD	108
ARTÍCULO 33.	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	108
CAPÍTULO 2.	CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS PARCELA	108
SECCIÓN 1.	DE LA MEDICIÓN DE LA ALTURA DEL EDIFICIO Y SUS PLANTAS	109

ARTÍCULO 34.	ALTURA DEL EDIFICIO	109
ARTÍCULO 35.	COTA DE REFERENCIA	109
ARTÍCULO 36.	ALTURA EN UNIDADES MÉTRICAS	109
ARTÍCULO 37.	ALTURA MÁXIMA	109
ARTÍCULO 38.	PLANTA	109
ARTÍCULO 39.	ENTREPLANTA O ALTILLO	109
ARTÍCULO 40.	COTA DE PLANTA DE PISO	109
ARTÍCULO 41.	ALTURA DE PLANTA	109
ARTÍCULO 42.	ALTURA LIBRE DE PLANTA	110
SECCIÓN 2.	DE LA CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE	110
ARTÍCULO 43.	PLANTA SÓTANO	110
ARTÍCULO 44.	PLANTA SEMISÓTANO	110
ARTÍCULO 45.	PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS BAJO RASANTE	110
SECCIÓN 3.	DE LA CONSTRUCCIÓN SOBRE LA ALTURA DE CORNISA	110
ARTÍCULO 46.	CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DEL EDIFICIO	110
CAPÍTULO 3.	CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN	111
SECCIÓN 1.	CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN	111
ARTÍCULO 47.	LOCAL	111
ARTÍCULO 48.	PIEZA HABITABLE	111
ARTÍCULO 49.	LOCAL EXTERIOR	111
ARTÍCULO 50.	CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES	111
ARTÍCULO 51.	PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS	111
ARTÍCULO 52.	PATIO DE LUCES	112
ARTÍCULO 53.	DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS DE LUCES INTERIORES	112
ARTÍCULO 54.	PATIO DE VENTILACIÓN	112
ARTÍCULO 55.	DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS DE VENTILACIÓN	112
ARTÍCULO 56.	LUCES RECTAS	112
ARTÍCULO 57.	VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN	112
SECCIÓN 2.	CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES	112
ARTÍCULO 58.	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	112
ARTÍCULO 59.	SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	112
ARTÍCULO 60.	SEÑALIZACIÓN EN LOS EDIFICIOS	113
ARTÍCULO 61.	PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO	113
SECCIÓN 3.	CONDICIONES AMBIENTALES	113
ARTÍCULO 62.	CONDICIONES AMBIENTALES	113
ARTÍCULO 63.	ACÚSTICA	113
ARTÍCULO 64.	CAMBIO CLIMÁTICO	113
SECCIÓN 4.	CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y CALIDAD DE LOS LOCALES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN	113

ARTÍCULO 65.	DOTACIÓN DE AGUA	113
ARTÍCULO 66.	DOTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA	114
ARTÍCULO 67.	INSTALACIONES DE TRANSFORMACIÓN ELÉCTRICA	114
ARTÍCULO 68.	CUARTO DE CONTADORES Y CONTROLES	114
ARTÍCULO 69.	PUESTA A TIERRA	114
ARTÍCULO 70.	OTRAS ENERGÍAS	114
ARTÍCULO 71.	TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES	114
ARTÍCULO 72.	CONDICIONES DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS	114
ARTÍCULO 73.	CONDICIONES DE LAS AGUAS RESIDUALES	115
ARTÍCULO 74.	CONDICIONES DE LOS RESIDUOS GASEOSOS	115
ARTÍCULO 75.	CONDICIONES DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA	115
CAPÍTULO 4.	CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN DE LOS EDIFICIOS	115
ARTÍCULO 76.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN PREVISTOS	115
ARTÍCULO 77.	TRATAMIENTO EXTERIOR DE EDIFICIOS Y ZONAS AJARDINADAS	116
ARTÍCULO 78.	RÓTULOS, Y PUBLICIDAD DE LAS EMPRESAS	116
ARTÍCULO 79.	CERRAMIENTOS Y VALLADOS	116
ARTÍCULO 80.	EDIFICACIONES SECUNDARIAS Y OTRAS OBRAS	117
ARTÍCULO 81.	CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	117
ARTÍCULO 82.	TENDIDOS ELÉCTRICOS Y DE TELECOMUNICACIONES	117
ARTÍCULO 83.	INSTALACIONES INTERIORES DE PARCELA	117
FICHAS DE GRADOS		118
ANEXO 1: CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.		122

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

**MEMORIA INFORMATIVA
JUNIO 2025**

MEMORIA INFORMATIVA

1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El planeamiento municipal vigente lo constituyen el Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 5 de enero de 1990, publicado en el BOPV DE 13 de febrero de 1990 y DOGV de fecha 4 de diciembre de 1990, siendo por tanto anterior a la entrada en vigor del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio**, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), vigente en la Comunidad Valenciana. No fue sometido a evaluación ambiental.

Se ha tramitado una veintena de modificaciones de alcance limitado excepto la nº 1 que reclasificó suelo (283.000 m2) para crear el centro comercial Bonaire.

Desde el inicio de su tramitación hasta la actualidad ha pasado por diferentes etapas viéndose afectado por los diferentes cambios legislativos de la normativa urbanística.

Hasta la fecha las tramitaciones han sido:

El 16 de junio de 2005 se inició la tramitación del PAI parque empresarial formado por Plan Parcial, Homologación, Proyecto urbanización, EIA, Estudio Paisajístico y Estudio acústico.

El 29 de noviembre de 2005 el Ayuntamiento de Aldaia aprobó el Programa de Actuación Integrada y la selección del urbanizador del PARQUE EMPRESARIAL DE ALDAIA.

El 23 de noviembre de 2007 se solicitó la emisión de Declaración de Impacto Ambiental de esta misma actuación abriéndose el expediente 256/2007-AIA. Para la justificación de su implantación territorial se inició la tramitación de un nuevo Plan General (expte 23/09-EAE).

El 26 de julio de 2016 se acumuló el expediente del sector en el del Plan General. El 9 de febrero de 2017 se acordó el archivo del expediente de la Revisión del Plan General (a petición del Ayuntamiento) y dejar sin efecto la acumulación realizada.

Para la continuidad de la tramitación en 2018, y no habiéndose aprobado la Evaluación ambiental, tras la entrada en vigor de la LOTUP se inició una nueva tramitación de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.

-La tramitación del Plan Parcial y Homologación Modificativa del Sector, para lo que se inició la fase de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica ante el Servicio Territorial de Urbanismo, con fecha 03.07.2018, mediante la presentación del Documento de Inicio y el Borrador del Plan.

-Tras los Informes Sectoriales de los Organismos y Administraciones afectados, **se emitió Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico, con fecha 26.09.2019**, por la Comisión de Evaluación Ambiental (Expte. 035-2018-EAE).

-En el Documento de Alcance se señalaron una serie de consideraciones para la elaboración del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico y en la versión preliminar del Plan. Algunas de ellas eran sustanciales, destacando aquellas que repercuten de forma importante en la superficie del ámbito.

-Solicitud del Ayuntamiento de Aldaia a la Dirección general de Ordenación del Territorio y Paisaje su manifestación respecto a la consideración del ámbito de la Homologación Modificativa y Plan Parcial del Sector "Parque Empresarial Pont deis Cavalls" como ámbito estratégico del Territorio para actividades económicas, en concreto como Parque Comarcal de Innovación, adecuándolo a los Objetivos y Directrices de la ETCV.

Con fecha diciembre de 2021 se declara el ámbito de la Homologación Modificativa y Plan Parcial del Sector "Parque Empresarial Pont deis Cavalls" como "Parque Comarcal de Innovación", a

los efectos de las directrices 111, 123 y 114 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, con una superficie bruta máxima de 1.000.000 de metros cuadrados.

Por lo tanto, este Plan Parcial tiene como objetivo fundamental regular la ordenación pormenorizada del Parque Comarcal de Innovación, y contiene la siguiente documentación, según lo dispuesto en el artículo 40 del TRLOTUP:

Documentación sin eficacia normativa:

- Memoria informativa y justificativa.
- Estudio de Integración Paisajística, así como los demás estudios previstos en el TRLOTUP, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.
- Planos de estado actual y de afecciones del territorio (planos de información).
- Inventario de edificaciones existentes.
- Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica o justificación de innecesidad si estuviera convenientemente detallado en el plan general de Aldaia.

Documentación con eficacia normativa:

- Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.
- Ordenanza particular de edificación y usos, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.
- Sobre la edificación existente; ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria. En este caso es innecesario, por no dejar construcciones en régimen de fuera de ordenación.

Asimismo, acompañan a este Plan Parcial otros documentos sectoriales, en concreto, el Estudio Acústico, el Estudio de Tráfico y Movilidad, un Programa de Paisaje adaptado a la ordenación propuesta, Estudio de demandas hídricas, Estudio arqueológico e Impacto de género.

2 CONDICIONES GEOGRÁFICAS

El ámbito del Plan Parcial son los terrenos que se engloban en el que se ha denominado Parque Comarcal de Innovación de Suelo Urbanizable Industrial – Logístico se localiza al oeste del término municipal de Aldaia, y supone una continuación de su actual polígono industrial. El ámbito de estudio de este plan parcial queda delimitado del siguiente modo:

- **Norte:** Suelo no urbanizable en el PGOU vigente del término municipal de Aldaia.
- **Sur:** Carretera CV-413.
- **Este:** Canal trasvase Xúquer-Turia.
- **Oeste:** PORN de la Albufera y suelo no urbanizable de Aldaia.

La zona tiene una superficie total de aproximadamente **1.000.000 m²s** y su delimitación exacta puede apreciarse en los planos de información del este documento.

Las condiciones geográficas del ámbito son: a) Características naturales del territorio, geológicas, topográficas, climáticas hidrológicas, etc., y b) Estado actual de los terrenos, infraestructuras, edificaciones, usos y aprovechamientos presentes en el territorio.

2.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

Se detallan a continuación aquellos aspectos que se consideran imprescindibles para describir las condiciones geográficas del territorio.

2.1.1 GEOLOGÍA Y GEOTÉCNIA

La zona interesada se localiza en el cuadrante inferior derecho de la Hoja nº 722/29-28 (Valencia) del Mapa Geológico de España, a escala 1/50.000, editado por el IGME.

En el área concreta del estudio afloran fundamentalmente materiales del Pleistoceno. Los sistemas Terciarios y Triásico no llegan a aflorar en el ámbito, pero son frecuentes los asomos en zonas próximas al estudio. Desde un punto de vista estratigráfico, el territorio es esencialmente moderno y de constitución muy sencilla, pues de los diferentes términos de la serie estratigráfica sólo se encuentra representado el Cuaternario, integrado por lechos horizontales y discontinuos de arcillas, margas, cantos rodados, gravas, arenas calizas y silíceas y légamos, que forman la amplia llanura donde se asienta la Huerta de Valencia. Para el conocimiento de los diferentes estratos se utilizan los datos que proporcionan los pozos y sondeos perforados para obtener agua.

En conjunto, esta formación cuaternaria viene a ser un gran delta originado por el río Turia, el cual se une por el norte con el correspondiente al Palancia y por el sur con el Júcar.

Del análisis del mapa geológico se identifican depósitos del Cuaternario, y en el ámbito del Parque Comarcal de Innovación afloran fundamentalmente arcillas rojas con niveles de cantos y nódulos calcáreos Q_1^2 Ma (manto de arroyada antiguo) y, en menor medida, costra calcárea Q_1^1 K (en el norte de la actuación), con niveles de potencia variable. Por tanto, en la obra proyectada se observa una situación relativamente sencilla, con afloramiento de materiales de origen fluvial.

Por lo que se refiere a las características edafológicas, tan sólo cabe destacar la capa superficial de tierra vegetal con abundante materia orgánica, en aquellas parcelas no ocupadas por construcciones.

Del análisis del Sistema de Información Territorial de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (Volumen 5 de la Serie Cartografía Temática relativo a *Litología, aprovechamiento de rocas industriales y riesgo de deslizamiento*), se obtiene que, desde el punto de vista de la *litología*, todo el ámbito de actuación se sitúa en una zona de cantos, gravas y limos (Código SI / 2-4).

Por otro lado, la zona de se localiza, en el cuadrante inferior izquierdo de la Hoja nº 56/8-7 (Valencia) del Mapa Geotécnico General, a escala 1/200.000, editado por el Instituto Geológico Minero de España. Según este documento, el Parque Comarcal de Innovación se localiza en un área con condiciones constructivas aceptables. Los problemas (de importancia muy relativa) que pueden esperarse en esta zona son de tipo hidrológico y/o geotécnico. Predominan las arcillas con cantos y nódulos calcáreos, que son materiales compactos de plasticidad media. (esta resistencia es debida a la cohesión).

2.1.2 TECTÓNICA

La zona está afectada por la orogenia que dio origen a la cordillera ibérica, cuyas estructuras presentan direcciones NW-SE. Esta estructura está enmascarada por fracturas normales relacionadas con la distensión miocena que afecta al borde oriental de la península Ibérica.

La distensión miocena ocasiona la aparición de fallas normales de dirección NE-SW y sus conjugadas, lo cual se traduce en una compartimentación del sustrato mesozoico dando lugar a horts y grabbens.

La Sierra Perenchiza se corresponde con un horts tectónico o el afloramiento en superficie del sustrato mesozoico. Los grabbens han sido colmatados por sedimentos detríticos marinos durante el terciario superior y por sedimentos detríticos cuaternarios durante el cuaternario.

2.1.3 GEOMORFOLOGÍA.

La zona de estudio se localiza geomorfológicamente en la Plana de Valencia. El principal agente morfodinámico en la zona es el agua, estando los procesos de meteorización muy ralentizados por la falta de humedad. Los procesos dominantes son la sedimentación y la erosión.

La zona presenta una fisiografía llana y al oeste de esta y en ocasiones siendo el límite occidental de la actuación se observa el barranco de torrente el cual discurre encajado en la llanura circundante y limitado por márgenes de fuertes pendientes, lo cual indica la predominancia en estos momentos de la erosión sobre la sedimentación.

2.1.4 CLIMATOLOGÍA E HIDROLOGÍA

CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

La zona de actuación, y todo el municipio de Aldaia, pertenece al clima típicamente mediterráneo. No existe ninguna circunstancia singular que modifique las características generales de este tipo de clima. En general, la climatología existente puede considerarse como favorable para el desarrollo normal de cualquier tipo de actividad a lo largo del año.

Del estudio anual de las precipitaciones se deduce una escasez pluviométrica (la media anual se sitúa en 432 mm y unos 40 días de lluvia) y su enorme irregularidad (existen años de 188 mm y años de 760 mm).

Los períodos de precipitaciones se concentran en otoño e invierno. Entre setiembre y diciembre se produce el máximo anual. Las lluvias sufren un destacado descenso en el mes de enero, y después aumentan ligeramente, con dos picos en febrero y mayo. El declive de junio marca el comienzo de tres meses de verano, que suele ser seco, siendo el mes de julio el de mayor escasez de lluvias.

El reparto de días de lluvia a lo largo del año no señala una época clara de lluvias, pero los tres meses de otoño suponen más del doble de la lluvia primaveral, esto nos indica que la lluvia torrencial, aparatosa y rápida es la dominante, la que determina los valores máximos anuales y mensuales. Siendo el dato fundamental la profundísima irregularidad de las precipitaciones, se deduce que las cifras

medias no tienen excesiva significación y había que atender a los valores diarios y absolutos para el conocimiento de la exacta realidad.

Las precipitaciones experimentan, en general, concentraciones temporales muy importantes. Son relativamente frecuentes valores superiores a 100 mm/día. El otoño es la época del año en la cual es máxima la posibilidad de aguaceros de carácter torrencial, asociados habitualmente a fenómenos convectivos de gota fría. La presencia de la llamada gota de aire frío, por lo general sobre el este de la meseta, en combinación con una corriente de aire inestable procedente del Mediterráneo, puede producir lluvias muy intensas y con graves daños.

Las temperaturas son suaves a lo largo del año, sin que sea habitual la presencia de temperaturas por debajo de 0 °C durante el invierno. La media anual es de 16,9 °C. En varios estudios se observa que las líneas isotérmicas en esta comarca son casi paralelas a la costa; por lo cual la temperatura media anual disminuye hacia el interior por los factores de continentalidad y altura. Los meses de julio y agosto registran las temperaturas altas extremas, y enero y febrero son los meses de las mínimas absolutas.

La humedad relativa en la zona no es importante, y alcanza los valores superiores en noviembre y diciembre, pero la absoluta es siempre elevada, especialmente en verano. Aumenta a partir de mayo, para lograr su punto más alto en los meses de julio y agosto.

Por otro lado, de los datos de las estaciones más próximas con instrumentos para medir el viento, se puede deducir que en Aldaia la máxima frecuencia de vientos es del noreste, seguidos de los del suroeste. Los vientos menos frecuentes son los procedentes del sur y del norte. Estos datos indican que el polvo, ruido y/o olores producidos en la zona de actuación podrían llegar hasta el Parque Comarcal cuando soplen vientos de componente este (relativamente frecuentes).

En cuanto al análisis de la calidad atmosférica, la zona está delimitada por el sur por la carretera CV-413. Existen zonas industriales cercanas (Figuera, Bovalar, Sector VII, etc.), pero se trata sobre todo de almacenes, logísticos o alimentarios (factoría de Danone), por lo que la única contaminación existente o futura es la producida por el tráfico rodado, la mayor parte del tiempo de poca densidad.

CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS

La zona corresponde, administrativamente, a la Confederación Hidrográfica del Júcar (CHJ), y pertenece al sistema de explotación "Júcar". Existe un cauce de agua superficial denominado Barranco del Poyo (que desemboca en la Albufera de Valencia). Su cauce permanece seco normalmente, y solo lleva agua tras las lluvias importantes (generalmente en otoño). En su corto paso por el término municipal de Aldaia, lleva una pequeña corriente de aguas negras, vertidas por industrias situadas aguas arriba.

Al igual que sucede con la división superficial en cuencas hidrográficas, la CHJ realiza una división de los acuíferos en lo que se denomina Unidades Hidrogeológicas. En este caso, la zona de estudio se encuentra enclavada en la Unidad nº 25, denominada "*Plana de Valencia - Norte*". La escorrentía subterránea del subsistema es drenada por el río Turia y el Barranco del Poyo fundamentalmente, por los manantiales y salidas ocultas del borde oriental y extraída mediante sondeos situados en su mayoría en el extremo oriental.

Respecto al aprovechamiento de dichas aguas, en el sector comprendido aproximadamente entre las poblaciones de Torrent, Alaquàs, Aldaia y Manises, al este, y Loriguilla, al oeste, se han inventariado numerosas captaciones subterráneas importantes que extraen los recursos hídricos procedentes de los materiales terciarios y cuaternarios en ocasiones con más de 100 m. de potencia, extracciones éstas que provocaron la reconversión de los cultivos de secano de la vertiente occidental del municipio, en regadío (hasta principios del siglo XX existía un 13% de tierras de regadío frente a un 87% de secano, habiéndose invertido dicha proporción, en la actualidad).

El Canal Júcar-Turia transcurre tangencialmente por el término municipal de Aldaia, Y resulta de gran influencia para esta localidad, ya que sus aguas se usan para regadío, complementando el riego con agua subterránea.

El ámbito del Parque Comarcal de Innovación se sitúa por completo en zona de *alta accesibilidad potencial a los recursos hídricos*, y en zona de *vulnerabilidad media a la contaminación de las aguas subterráneas*. Los usos industriales y logísticos previstos son compatibles con esta categoría de vulnerabilidad de acuíferos. Además, este ámbito presenta riesgo de erosión (actual y potencial) muy bajo, y riesgo de deslizamiento o desprendimiento nulo.

En definitiva, las características hidrológicas de los terrenos no representan ningún condicionante importante en la ordenación de la zona, pero sí se debe tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización una solución para la evacuación de las aguas pluviales.

2.2 ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

En este apartado se describirá el estado actual de los terrenos situados en el Parque Comarcal de Innovación (ámbito en el que se ejecutarán las obras de urbanización), considerando los siguientes aspectos: usos presentes en el suelo, vegetación, edificaciones, construcciones e infraestructuras existentes.

2.2.1 USOS PRESENTES DEL SUELO

En la actualidad, las parcelas situadas en el Parque Comarcal están destinadas a usos agrícolas de regadío (cítricos y hortalizas, principalmente). Se trata de una agricultura de monocultivo, produciéndose una gran estacionalidad tanto en los trabajos agrícolas como en las extracciones de agua.

La mitad este del ámbito y la zona ubicada hasta el enlace de la autovía CV-36 está ocupada por fincas ahora improductivas, que sus propietarios han dejado de explotar. En estas parcelas ha crecido vegetación agreste (matorral), y las acequias de riego están anuladas y en estado de degradación. Se pueden ver tocones de los naranjos talados y predomina la maleza. En las fotografías aéreas antiguas y/o en los planos catastrales históricos se puede reconocer el anterior uso agrícola de estas propiedades.

En el ámbito también existen edificaciones, construcciones e instalaciones que se detallan en apartados posteriores. Los usos presentes en el suelo del ámbito del Parque Comarcal y su entorno, se reflejan en uno de los planos de información del Plan Parcial.

2.2.2 VEGETACIÓN Y FAUNA

VEGETACIÓN ACTUAL.

La vegetación que ocupa las zonas donde no hay cultivos está formada por matorral y vegetación agreste típica del clima mediterráneo. Se han encontrado también escasas unidades de otras especies como almendros, algarrobos o viñas. Destaca el pino de tamaño considerable existente en las zonas aledañas.

En los campos de cultivo aparecen determinadas asociaciones de "malas hierbas", cuyas especies soportan las regulares intervenciones humanas o pueden eludirlas durante la fase de reposo seminal.

FAUNA

En los cultivos de secano existentes en la zona puede albergar un gran número de especies, sobre todo en aquellos lugares cercanos a otros ecosistemas naturales. No obstante, en la propia actuación

este hábitat presenta una superficie reducida y muy fragmentario estando las parcelas rodeadas completamente por cultivos de regadío o zonas industriales. Así pues, la fauna característica de este hábitat estará simplificada respecto a la que se describe a continuación.

Entre los invertebrados Benlloch et al. (1993) citan las siguientes especies típicas de cultivos de secano: avellanenc (*Theba pisana*), avispa común (*Polistes gallicus*) y la mariposa vanesa (*Vanessa atalanta*).

Algunos anfibios pueden hallarse también en los cultivos de secano, como el sapo partero (*Alytes obstetricans*), el sapo corredor (*Bufo calamita*) y el sapo común (*Bufo bufo*).

Entre los reptiles cabe mencionar como especies frecuentes el lagarto ocelado (*Lacerta lepida*), la lagartija ibérica (*Podarcis hispanica*), la culebra lisa meridional (*Coronella girondica*), la culebra bastarda (*Malpolon monspessulanus*), la salamanquesa rosada (*Tarentola mauritanica*), culebra de herradura (*Coluber hippocrepis*) y la culebra de escalera (*Elaphe scalaris*) (Lacomba & Sancho, 1999).

Como especies de aves citadas en la zona, características del secano, se halla el cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*), la perdiz común (*Alectoris rufa*), la codorniz común (*Coturnix coturnix*), la paloma zurita (*Columba oenas*), la tórtola común (*Streptopelia turtur*), el cuco (*Cuculus canorus*), la lechuza común (*Tyto alba*), el autillo (*Otus scops*), el mochuelo común (*Athene noctua*), la abubilla (*Upupa epops*), el pito real (*Picus viridis*), la cogujada común (*Galerida cristata*), la alondra común (*Alauda arvensis*), la golondrina común (*Hirundo rustica*), el alcaudón común (*Lanius senador*), la urraca (*Pica pica*), el gorrión molinero (*Passer montanus*), el verdecillo (*Serinus serinus*), el verderón común (*Carduelis chloris*), el jilguero (*Carduelis carduelis*), el pardillo común (*Carduelis cannabina*) y el triguero (*Millaria calandra*) (Urios et al., 1991). Como especies hibernantes cabe destacar el zorzal común (*Turdus philomelos*), el zorzal alirrojo (*Turdus iliacus*), el lúgano (*Carduelis spinus*) y el busardo ratonero (*Buteo buteo*).

Entre las especies de mamíferos asociadas a este tipo de cultivo se halla la musaraña (*Suncus etruscus*), la musaraña (*Crocidura russula*), el conejo (*Oryctolagus cuniculus*), la liebre ibérica (*Lepus granatensis*), la rata negra (*Rattus rattus*), el ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*), el ratón doméstico (*Mus domesticus*), el zorro (*Vulpes vulpes*), la comadreja (*Mustela nivalis*) y la gineta (*Genetta genetta*).

En comparación con el secano, los cultivos de regadío, que son los más abundante en la zona de estudio, es en los que se da una mayor presión antrópica, albergan especies más generalistas y resistentes a la acción humana.

Entre los invertebrados Benlloch et al. (1993) citan las siguientes especies típicas de cultivos de regadío: caracol moro (*Helix aspera*), la mariquita (*Coccinella septempunctata*) y la crisopa (*Chrysopa flava*).

Las especies de anfibios que pueden poblar los regadíos son, la rana común (*Rana perezi*) y el sapo común (*Bufo bufo*).

Entre las especies de reptiles que caracterizan este medio cabe destacar la lagartija ibérica (*Podarcis hispanica*) y la culebra bastarda (*Malpolon monspessulanus*) (Lacomba & Sancho, 1999).

Algunas especies de aves citadas para la zona pueden hallarse en este tipo de cultivos, como el cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*), el mochuelo (*Athene noctua*), la abubilla (*Upupa epops*), la golondrina común (*Hirundo rustica*), el mirlo común (*Turdus merula*), el gorrión común (*Passer domesticus*), el verdecillo (*Serinus serinus*) y el jilguero (*Carduelis carduelis*) (Urios et al., 1991).

Entre las especies de mamíferos que pueden poblar los regadíos se hallan la rata negra (*Rattus rattus*), el ratón doméstico (*Mus domesticus*), el zorro (*Vulpes vulpes*) y la comadreja (*Mustela nivalis*).

2.2.3 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En el ámbito del sector existen numerosas edificaciones. Estas edificaciones corresponden a edificios entre los que hay naves de distintos tipos y algunas viviendas, además de algunos cobertizos y marquesinas.

Todas las edificaciones presentes actualmente en el sector, excepto la Fábrica Maora Ceramic, quedarán fuera de ordenación, por lo que en el proyecto de reparcelación se valorarán las indemnizaciones correspondientes a su demolición. En los planos de ordenación se grafía la fábrica que se mantiene y queda representada en la parcela ZND-IN-6 del presente Plan Parcial.

RED VIARIA Y COMUNICACIONES

La nueva red viaria deberá ajustarse, en la medida de lo posible, a las rasantes de los viales existentes ya que de esta forma las entradas a las naves quedaran como están actualmente. Con la nueva red viaria se le da servicio a todas las industrias existentes y nuevas conexiones con el exterior.

Se realizan ampliaciones y mejora de viales existentes, estructuras sobre el canal y barranco, todas ellas para poder resolver el tráfico y conexiones que necesita el sector proyectado, y que se detallarán en el Proyecto de urbanización correspondiente.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se han detectado conducciones de agua potable en la zona, es una instalación en estado precario que se mantendrá durante la ejecución de las obras.

RED DE RIEGO

Como resultado del uso actual de las parcelas, existe además una red de acequias de riego, de fábrica de ladrillo que actualmente dan servicio a los campos de cultivo integrados dentro del sector. Las acequias principales deberán ser entubadas y desviadas, en su caso, con el fin de garantizar el suministro de riego a las parcelas situadas en suelos sin desarrollar, o no urbanizables, al este y oeste del sector.

SANEAMIENTO Y VERTIDOS

Se puede afirmar que no existe ninguna red de residuales o pluviales en la zona a urbanizar. Las conexiones proyectadas de la red de aguas fecales se conectarán a la red existente cercana.

ENERGÍA ELÉCTRICA

En lo referente a las infraestructuras de Media y Baja Tensión, se detectan redes de Media Tensión y Baja en diversas direcciones. El proyecto contempla desmontar y enterrar las redes de media, que atraviesan el sector para poder dar continuidad a las mismas. Las redes de Baja no se repondrán ya que la electrificación del sector subsanará este servicio.

RED DE TELECOMUNICACIONES

La infraestructura de telefonía existente se compone de redes aérea sobre postes de madera, que se convertirá con la ejecución de las obras de urbanización, en subterránea y de mayor envergadura.

2.3 APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO.

El Sector es particularmente apto para el uso que se pretende implantar:

- Por la topografía sensiblemente plana en la zona este del ámbito de actuación, y las favorables condiciones mecánicas del suelo.
- No existen espacios naturales de interés u otros elementos que impidan su urbanización, únicamente las zonas colindantes al PORN de la Albufera, cuyo tratamiento se realizará con especial cuidado, designándole la calificación de Zona Verde.
- El aprovechamiento agrícola es escaso con progresivo abandono de las explotaciones
- La degradación ambiental es muy alta por la proximidad de la planta de basuras metropolitana.
- Es la zona del término municipal de Aldaia con mayor facilidad para el drenaje de aguas pluviales y residuales.
- Favorece y simplifica las redes de comunicaciones viarias del municipio y su entorno.

3 CONDICIONES INSTITUCIONALES RECOGIDAS EN EL DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR.

3.1 DETERMINACIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO GENERAL

El marco básico en el que se desarrolla la actividad urbanística en el municipio de Aldaia está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana, que fue aprobado definitivamente el 05 de enero de 1990.

La formulación, redacción y ejecución del presente Plan Parcial se encuentra supeditada al cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que dimanen de la legislación vigente, y más concretamente 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.
- Ley 14/97, de 26 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de Medidas de Gestión Administrativas y Financieras y de Organización de la Generalitat.
- Legislación sectorial en materia de vías pecuarias, de aplicación en la Comunidad Valenciana.
- Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero del Consell.
- Plan de Acción Territorial de sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), aprobado por el Decreto 201/2015, de 29 de octubre del Consell.

3.2 OBRAS PÚBLICAS PROGRAMADAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

Se han efectuado consultas previas a las Administraciones Públicas que pudieran tener alguna incidencia en el entorno de la zona, y se ha constatado, que, en la actualidad, no existen en el sector obras programadas ni políticas de inversiones públicas que influyan en este Plan Parcial.

La CHJ ha realizado un proyecto con el que pretende paliar los efectos de las lluvias torrenciales en los municipios atravesados por los barrancos del Poyo, la Saleta y Pozalet. En concreto, en la zona más próxima al Parque Comarcal de Suelo Urbanizable de Aldaia, el proyecto de CHJ incluye obras puntuales en el barranco del Poyo en el tramo entre el Canal Júcar-Turia y Paiporta: a lo largo de 8.080 m se han diseñado trabajos de estabilización de taludes, consolidación de cajeros, adecuación de dispositivos de entrega de los colectores de pluviales vertientes, eliminación de escombros, adecuación de obras de paso, etc. Estas obras no tienen ninguna incidencia en el Parque Comarcal.

Existen programas para mejorar el drenaje de la zona urbana de Aldaia.

- Zona verde inundable para limitación de caudales punta compatible con el paso por la zona urbana de Aldaia. Tendrá un volumen de 2,8 hm³ y 60 ha de superficie, lo que permitirá reducir un caudal de 240 m³/s (T= 500 años) a 75 m³/s.
- Conducción que derive parte de los caudales circulantes por el barranco de La Saleta por el Norte de Aldaia. Al inicio de la zona urbana de Aldaia se diseña una conducción cerrada, de 3.420 m de longitud, para un caudal máximo de 80 m³/s que junto con los 15 m³/s que se pueden derivar por el cuénton de la CV-410 dan los 95 m³/s que podría aportar La Saleta.

Ninguno de estos planes tiene incidencia en el ámbito del Parque Comarcal (incluso sus superficies Adscritas) y su entorno.

Por otro lado, los Servicios de Planificación de Carreteras estudian la continuidad de un vial entre la glorieta situada al sur del Centro Comercial Bonaire y el Polígono Mas del Jutge en Torrent, que pasaría cercano al Parque Comarcal. Este vial se completará si se construye (en el término municipal de Aldaia) una conexión entre el Camí Mas de Moret y la carretera CV-413.

Por parte de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte dentro del desarrollo del Plan de Infraestructuras Estratégicas (PEI) 2004-2010 está cumpliendo con el objetivo de ampliar y dotar a Valencia, Alicante y Castellón de nuevas líneas de transporte público. El Metro Ligero de l'Horta Sud línea 8 responde a la necesidad de mejorar sustancialmente el transporte público en uno de los ámbitos más poblados de la Comunidad (370.000 habitantes), favoreciendo tanto las relaciones transversales como la conexión con el centro del área. Estos planes no tienen incidencia negativa en el ámbito, sino favorece la conexión del Parque Comarcal de Innovación.



3.3 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

El objeto de este apartado es analizar las servidumbres que establece la legislación sectorial (estatal y autonómica). Se ha ampliado el área del análisis de estas afecciones, para estudiar no únicamente el ámbito del Parque Comarcal y su superficie adscrita, sino también su entorno más inmediato. Las afecciones sectoriales que se consideran son las siguientes:

Como principales bienes de dominio público no municipal que encontramos inmersos en el sector, y próximo a él, se pueden señalar: la vía pecuaria denominada Colada Camino de Hornillos, la carretera CV-413 perteneciente a Diputación de Valencia, que se encuentra en el tramo sur en el interior del sector Parque Comarcal de Innovación, la línea de ferrocarril Valencia – Utiel, el Canal Xúquer-Túria, y el Barranco del Poyo.

3.3.1 SERVIDUMBRE DE CARRETERAS

Para determinar las afecciones en materia de carreteras, que en el entorno de la actuación son de titularidad municipal, provincial o autonómica, se ha tenido en cuenta la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana, y la modificación incluida en la ley 14/2005, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat. A continuación, se transcriben las disposiciones que se refieren a las servidumbres.

TITULO VIII.

Limitaciones de los usos del suelo y actividades en las zonas contiguas a las carreteras

Art. 31. Zonas establecidas.

Con el fin de garantizar la funcionalidad del Sistema Viario evitando los conflictos en la ocupación de los suelos destinados al mismo, así como impedir que se produzcan en sus márgenes actividades que vayan en detrimento del buen funcionamiento, la seguridad o la futura evolución de las vías, al tiempo que se asegura la existencia de unas condiciones de estética adecuadas y se reduce el posible impacto de la carretera sobre los usos circundantes, se establecen en todas las carreteras del Sistema Viario las siguientes zonas:

- 1. Zona de dominio público.*
- 2. Zona de protección.*
- 3. Zona de reserva.*

Art. 32. Zona de dominio público.

- 1. La zona de dominio está destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de las vías.*
- 2. La anchura de esta zona vendrá determinada en la planificación viaria y abarcará, como mínimo, la superficie necesaria para la calzada, arcones y elementos de protección medioambiental o funcional, incluidos los estacionamientos, así como para previsión de ampliaciones.*

En defecto de planificación viaria o proyecto que señale la anchura de la zona o cuando las determinaciones de ésta no la prevean, se entenderá que la misma vendrá delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la explanación: 8 metros en autopistas, 5 en autovías y vías rápidas y 3 en las restantes carreteras.

- 3. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.*

- 4. En la zona de dominio público no se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía.*

(.../...)

Art. 33. Zona de protección.

- 1. Con el fin de garantizar la seguridad vial impidiendo que tengan lugar actuaciones que puedan ponerla en peligro, asegurar la disponibilidad de terrenos para la realización de actividades de mantenimiento de las vías o la instalación de servicios anexos a las mismas, y proteger los usos circundantes del impacto negativo de las vías, se fijará mediante la planificación viaria una zona de protección a ambos márgenes de las vías públicas con la amplitud que se considere necesaria en cada caso.*

- 2. En los terrenos clasificados como urbanos las zonas de protección podrán venir determinadas en el planeamiento urbanístico, previo informe vinculante de la Administración titular de la vía.*

- 3. En defecto de plan o proyecto que señale la anchura de esta zona o cuando determinaciones de este no la recoja, se entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas, cincuenta metros en carreteras convencionales de cuatro o más carriles y resto de carreteras de la Red Básica y veinticinco metros en las restantes carreteras.*

4. En las zonas de protección no podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.

Los terrenos incluidos en las zonas de protección de la carretera no computarán a efectos de las reservas dotacionales mínimas exigidas por la legislación urbanística.

El planeamiento urbanístico podrá establecer excepciones al régimen previsto en el apartado anterior, siempre que razones de interés público lo aconsejen y previo informe vinculante de la Conselleria competente en materia de carreteras

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de protección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

En las zonas de protección podrán realizarse sin autorización previa usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, como cultivos ordinarios y plantaciones de arbustos o árboles de porte medio, siempre que se garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía. En caso contrario, la administración titular de la vía podrá establecer a posteriori las limitaciones que estime oportunas.

5. Los propietarios de los terrenos situados en zonas de protección vendrán obligados a soportar las servidumbres que, en su caso, puedan establecerse sobre sus terrenos para el emplazamiento de instalaciones o de la realización de actividades públicas directamente relacionadas con la construcción o el mantenimiento de las vías. La imposición de dichas servidumbres será objeto de compensación con arreglo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

6. Los propietarios de los terrenos comprendidos en las zonas de protección vendrán obligados a conservar las mismas en condiciones de seguridad y salubridad, realizando las obras de adecuación necesarias para ello, o, en su caso, en las condiciones que quedaron al finalizar las obras.

(.../...)

Art. 35. Zona de reserva.

La aprobación de un proyecto que implique la ejecución de una nueva carretera o la ampliación o mejora de una carretera existente conllevará la aplicación de las determinaciones establecidas para las zonas de dominio y de protección establecidas en este título.

Se prohíben todas las obras en estas zonas que puedan encarecer su expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.

CARRETERA CV-413

La CV-413 es una carretera que une la carretera CV-410 (cascos urbanos de Aldaia – Alaquàs) y la CV-36 (cerca de la A-7 y Calicanto). Pertenece a la Red Local de la Diputación de Valencia. A esta vía le corresponde una franja de dominio público de 3 metros medidos desde la arista exterior de la explanación, y una zona de protección de 25 metros medidos desde la arista exterior de la calzada. Esta carretera discurre por el sur del Parque Comarcal, por tanto, las servidumbres de la CV-413 deben tenerse en cuenta para el diseño de la ordenación del sector.

En este desarrollo se propone realizar plantaciones de arbustos o árboles de porte medio en la franja incluida en el Parque comarcal afectada por la zona de protección, garantizando las condiciones funcionales y de seguridad de la vía. En las zonas de protección no podrán realizarse ninguna otra obra ni edificación (artículo 33.4 de la Ley 6/1991). Además, estos terrenos incluidos en la zona de protección de la CV-413 no computarán a efectos de las reservas dotacionales mínimas exigidas por la legislación urbanística.

3.3.2 SERVIDUMBRES FERROVIARIAS

Nos encontramos con dos vías de ferrocarril, una al norte del propio límite del sector y otra en la zona sur del término municipal: La primera es la vía Valencia – Cuenca que cruza el término de noroeste a sudeste, y la segunda la vía del tren de alta velocidad Madrid – Valencia por el sur del territorio.

Se planifica teniendo en cuenta lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, según el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario y la Ley 38/2015 de 29 de septiembre, del sector ferroviario, por el que se establecen las servidumbres afectas a las líneas ferroviarias, que pueden resumirse en una zona de dominio público de 8 m a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, otra zona de protección de 70 m a contar desde las aristas exteriores de la explanación, y la línea de edificación situada a 50 m desde la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En cuanto a la primera de ellas, cabe destacar que, según noticia publicada por ADIF en noviembre de 2021, ha salido a licitación la redacción del proyecto del estudio funcional para la tramitación ambiental de la duplicación de vía en el tramo Valencia San Isidro-Buñol. Este estudio funcional y el documento técnico servirán de base para el desarrollo posterior del proyecto constructivo completo de duplicación de la vía en el tramo de 43 km entre Valencia San Isidro y Buñol, una vez se apruebe el Estudio de Impacto Ambiental, tras la publicación de la Declaración de Impacto Ambiental.

La Línea de Alta Velocidad entre Madrid y Valencia discurre por el sur de la carretera CV-36, entrando en túnel a la altura del enlace 8 de esta vía. A esta línea ferroviaria le corresponde una franja de dominio público de 8 metros y una zona de protección de 70 metros, ambos medidos desde la arista exterior de la explanación. El límite de edificación se fija en 50 m medidos desde la arista exterior de la plataforma. La línea de AVE discurre por el sur del Parque Comarcal, a una distancia superior a los 100 m (medidos desde la arista exterior de la explanación).

Las servidumbres ferroviarias no afectan al nuevo ámbito del sector.

3.3.3 SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS

Las servidumbres aeronáuticas tienen como objeto garantizar la seguridad de las aeronaves en vuelo, incluyendo la protección de las ayudas a la navegación aérea, lo que conlleva limitaciones al desarrollo urbanístico del entorno de un aeropuerto. El Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, y sus modificaciones, establecen la naturaleza y características generales de las mismas. Por lo que se refiere al Aeropuerto de Valencia, sus servidumbres aeronáuticas (modificadas por el Real Decreto 856/2008) se refieren a la configuración del campo de vuelos, a las instalaciones radioeléctricas existentes en el aeropuerto y su entorno, así como a las maniobras de operación de aeronaves (garantizan la aproximación por instrumentos). Entre otros, se establecen restricciones de obstáculos (alturas máximas en edificios o construcciones) en los alrededores del aeropuerto para no alterar las maniobras de despegue, aproximación, transición, horizontal interna y cónica.

En el ámbito del Plan Parcial del Parque Comarcal de Aldaia son aplicables las servidumbres aeronáuticas establecidas en las siguientes disposiciones: Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea (BOE nº 176, de 23 de julio); Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (BOE nº 69, de 21 de marzo), modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE nº 118, de 17 de mayo); y también el Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas en el Aeropuerto de Valencia (BOE nº 129, de 28 de mayo). En caso de contradicción entre esta normativa sectorial y la legislación general sobre planeamiento urbanístico, prevalecen las disposiciones relativas a las servidumbres aeronáuticas.

AEROPUERTO DE VALENCIA

Como puede verse en el plano de afecciones, parte del sector se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia. Se han señalado en el presente documento de Plan Parcial las afecciones que marcarán las alturas máximas que no deben sobrepasarse con la construcción en cada punto del terreno que venga afecto por la servidumbre aeronáutica. De esta forma, y en cuanto a las limitaciones en la altura de las edificaciones que podrán instalarse, quedarán supeditadas a las alturas máximas sobre el nivel del mar que se señalan en los planos anteriormente citados, de tal forma que las cotas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas representadas en los referidos planos determinan las alturas (respecto del nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, remates decorativos, etc.).

RADIOELÉCTRICAS

Como puede observarse en el plano de afecciones que forma parte del presente documento, la nueva delimitación del Parque Comarcal viene afectada por la zona de seguridad radioeléctrica para el Centro de Comunicaciones para el Apoyo a las Misiones para el Mantenimiento de la Paz de la ONU en Quart de Poblet, únicamente en la rotonda superior derecha del Parque Comarcal.

De acuerdo con el Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, aprobado por el Real Decreto 689/1978 de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, en su artículo 20, en la zona de seguridad radioeléctrica quedarán prohibida la erección de obstáculos que puedan interceptar los haces de emisión o recepción de las comunicaciones, así como la instalación de aparatos capaces de detectar o interferir dichas comunicaciones.

El artículo 21 del citado reglamento se establece que, para hacer efectivas dichas limitaciones, se deben observar las siguientes normas:

a) No se autorizará la realización de edificaciones o instalaciones análogas de superficie ni plantaciones que sobrepasen la superficie de limitación de altura correspondiente a la instalación. Las restantes edificaciones, instalaciones y plantaciones podrán ser objeto de autorización conforme a lo establecido en el artículo 14 del reglamento.

b) Dentro de la zona de seguridad radioeléctrica, será necesaria la autorización del Ministerio de Defensa para la instalación fija o móvil de todo tipo de emisor radioeléctrico, así como cualquier dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de la instalación radioeléctrica militar.

En cuanto al artículo 14 citado, dice:

14.1 En la zona lejana de seguridad (zona de seguridad radioeléctrica) sólo será necesaria la previa autorización del ministro de Defensa, para realizar plantaciones arbóreas o arbustivas y levantar edificaciones o instalaciones análogas de superficie. La autorización sólo podrá denegarse cuando dichas edificaciones o plantaciones impliquen perjuicio para el empleo óptimo de los medios integrados en la instalación militar de que se trate o queden expuestas a sufrir, por dicho empleo, daños susceptibles de indemnización.

3.3.4 AFECCIONES EN MATERIA DE AGUAS

Estas servidumbres se definen en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Un cauce es la franja de terreno que queda bajo las aguas en una crecida ordinaria, y es el que determina el deslinde del DPH. El RDPH establece unos criterios generales de zonificación de cauce y márgenes, fijando unas zonas de servidumbre (de 5 metros) y de policía (de 100 metros), medido en ambas márgenes desde el límite exterior del cauce. La regulación de estas zonas persigue varios objetivos; preservar el estado del DPH, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas.

Por otra parte, y en relación con la delimitación de zonas inundables, el artículo 14 del RDPH establece una definición genérica de éstas, entendiéndolas como las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años.

En la zona de policía (de 100 m de anchura en ambas márgenes, medidos desde el límite del DPH), el Organismo de Cuenca, en este caso, la CHJ, y con el fin de proteger el dominio público y el régimen de corrientes, puede condicionar una serie de actividades y usos del suelo, precisando de autorización previa la ejecución de cualquier obra o trabajo en dicha zona.

Además del barranco, en el límite este del Parque Comarcal y bordeando al mismo, está el Canal Júcar-Turia, que se encuentra fuera del límite y es de titularidad pública Estatal, siendo de la competencia de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Se encuentra actualmente encauzado, habiéndose establecido la zona de servidumbre cifrada en 5'00 m, prevista en Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Todo ello se puede ver en los mismos planos que los señalados para las obras hidráulicas.

3.3.5 AFECIONES A VÍAS PECUARIAS

Constituyen los Caminos, Veredas y Vías Agropecuarias la Estructura Viaria Rural Municipal que por su condición pública conviene proteger, especialmente para garantizar la persistencia y mejora del aprovechamiento colectivo y sus características funcionales. Para determinar las afecciones en materia de Vías Pecuarias, se ha tenido en cuenta la Ley 3/2014 de la Generalitat Valenciana y la Ley 3/1995 (normativa estatal).



COLADA CAMINO DE HORNILLOS

Esta colada, de 1.952 m de longitud, atraviesa el Sector Parque Comarcal de Innovación de norte a sur, en la zona Oeste de este llegando casi al barranco del Poyo. Con una anchura variable, de aproximadamente 6'00 m, y gran tránsito vehicular pesado desde la planta de Fervasa hasta la mencionada carretera, y a partir de allí discurre como un camino consolidado.

Según lo dispuesto por el Ayuntamiento de Aldaia, conforme a la clasificación aprobada por Orden de la Conselleria de Agricultura y Pesca de 23-11-1988 (DOGV de 19-12-1988), la anchura legal y necesaria es de 15 m.

Al gozar las vías pecuarias de consideración de bienes de dominio público, según la ley 3/95 de 23 de marzo de vías pecuarias, el terreno ocupado por las mismas debe ostentar la condición de suelo no urbanizable protegido, clasificado como Suelo de Red Primaria de Parque Público Natural, y por lo tanto no computando como superficie del sector ni como suelo dotacional a los efectos del cumplimiento de los estándares legales ni del cálculo del aprovechamiento tipo.

De esta forma, y tal y como se puede observar en los planos adjuntos, se da tal condición a la colada colindante del sector, con el ancho legalmente establecido, respetando el trazado actual. Señalar, por último, que en cuanto a la solución para el cruce de la futura actuación sobre la carretera CV-413 con la Colada del camino de Hornillos, se pretende salvar la vía pecuaria por debajo del tablero del nuevo puente diseñado, con lo que la interacción será mínima.

CAÑADA DE ARAGÓN

Entra en el término de Aldaia procedente de Quart de Poblet con dirección Sur por la partida de la Puncha, continúa por el camino de Aragón, también conocido como carretera de los Cuatro Caminos o camino Hondo del Oliveral; atraviesa el término de Aldaia con dirección Norte a Sureste y se termina en el término de Torrente.

Esta vía pecuaria tiene una longitud aproximada de 1.100 m y anchura legal de 75 m. Según lo dispuesto por el Ayuntamiento de Aldaia, conforme a la clasificación aprobada por Orden de la Conselleria de Agricultura y Pesca de 23-11-1988 (DOGV de 19-12-1988), se estima que este ancho es excesivo para las necesidades agropecuarias de la zona la anchura legal y necesaria es de 20 m.

De esta forma, y tal y como se puede observar en los planos adjuntos, se diseña una sección viaria de 20 m de anchura.

3.3.6 POLÍTICA SANITARIA MORTUORIA

Uno de los objetivos del desarrollo del Parque Comarcal es permitir la ampliación inmediata y contigua del Cementerio con la consideración de Red Primaria de Dotacional Múltiple (QM).

Se deben de cumplir 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 artículo 42 se refiere al emplazamiento de los cementerios de nueva construcción:

1. El emplazamiento deberá adecuarse a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

2. En todo caso, el emplazamiento deberá garantizar un perímetro de protección de 25 metros que, cuando exista planeamiento, debe estar calificado como zona dotacional, y libre de toda clase de construcciones.

Por ello, y pese a que el cementerio existente no es de nueva creación sino ya existente, se estima oportuno acotar una zona de anchura 25 metros alrededor del cementerio en la que se prohibirá el establecimiento de todo tipo de construcción, tal y como se representa en los planos citados.

Se define la parcela QM de Ampliación del Cementerio a partir del levantamiento del cerramiento del actual cementerio, naciendo esa amplitud de diferentes bloques anexos al antiguo cementerio. Para cumplir con las afecciones de policía sanitaria mortuoria, tanto el antiguo cementerio (que se encuentra fuera de la superficie del sector) como la ampliación se dejará un perímetro de protección de 25 m. El perímetro de protección del actual cementerio será calificado como dotacional.

4 PLANOS DE INFORMACIÓN

- 4.1 Situación. INF-01**
- 4.2 Estructura de la propiedad - Plano catastral. INF-02**
- 4.3 Estado actual. Topografía del entorno. INF-03**
- 4.4 Usos. INF-04**
- 4.5 Afecciones en materia de carreteras, vías pecuarias, ferroviarias y cementerio. INF-05**
- 4.6 Servidumbres aeronáuticas. INF-06**
- 4.7 Clasificación. INF-07**
- 4.8 Red primaria. INF-08**
- 4.9 Infraestructura verde a escala regional y supramunicipal. INF-09.1**
- 4.10 Infraestructura verde a escala local y urbana. INF-09.2**

Valencia, JUNIO de 2025



Paloma Cebrián Sánchez

Ingeniera de Caminos, CC. Y PP. Nº 35.640