

# **DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA  
JUNIO 2025**

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1 ENCUADRE NORMATIVO

El planeamiento general vigente en el municipio de Aldaia tiene fecha de aprobación definitiva el 5 de enero 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.

A nivel superior, a la presente homologación le es de aplicación el siguiente marco jurídico:

- 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)
- Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero del Consell.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

### 2 CONDICIONANTES PARA EL DISEÑO DEL SECTOR

En primer lugar, vamos a describir los diferentes condicionantes que venían impuestos en el diseño del Plan Parcial:

#### CONDICIONANTES GEOGRÁFICOS, PORN ALBUFERA E INUNDABILIDAD.

Las preexistencias geográficas de primer orden, especialmente la colindancia del cauce del barranco de Poyo, cuestión básica de la propuesta por la especial facilidad que supone para el drenaje de la zona, facilidad inusual en la mayoría del término municipal de Aldaia.

Alejar el extremo oeste del PAI del barranco del Poyo, aislando parcelas sin urbanizar generaría a su vez un efecto de inundación sobre las mismas, ya que sería el paso natural del agua entre la zona urbanizada y el barranco. A su vez, aparecerían unas servidumbres de red de pluviales sobre estas parcelas generando incomodidades a los agricultores, llegando a imposibilitar su trabajo diario. Cabe mencionar que existe una pequeña superficie en zona con riesgo de inundación según PATRICOVA, y otra pequeña superficie dentro del ámbito del PORN de la Albufera.

En el diseño de la ordenación pormenorizada se ha tenido en cuenta estos aspectos ya que, para su implantación, y sin conllevar el aumento de riesgos, se ha decidido que el ámbito afectado por ambos riesgos debe destinarse como zona verde del sector en cuestión.

#### CONDICIONANTES CON INFRAESTRUCTURAS PRINCIPALES SUPRAMETROPOLITANAS

De igual manera que el límite oeste, el límite este del Parque Comarcal, queda determinado geográficamente por el canal Júcar-Turia, de titularidad pública Estatal, siendo competencia de la Confederación Hidrográfica del Júcar, habiéndose condicionado este límite a la zona de dominio cifrada en 5'00 m.

#### CONDICIONANTES PERTENECIENTES A LA RED VIARIA Y SUS CONEXIONES

La accesibilidad actual y futura está basada principalmente en las carreteras existentes localizadas al sur.

La CV-413 será la vía principal de acceso. Esta vía conecta actualmente con la CV-410 y lo hará por dos enlaces con la CV-36. Esto ha condicionado la previsión de actuaciones de mejora sobre la CV-413, de conexión de la CV-413 con la CV-36.

En los estudios previos se analizó la posibilidad de que la vía principal de acceso fuera la norte, pero teniendo en cuenta la limitación de metros estipulados por la aprobación de Parque Comarcal se desestimó esta idea por la existencia de la vía ferroviaria Valencia-Cuenca, ya que se tendría que salvar la misma para acceder a la A-3. Es más, no se accedería de manera directa como a la CV-36, ya que se debería cruzar el área industrial colindante a dicha vía generando un aumento de tráfico y colapsando los accesos actuales que ya se encuentran saturados por la actividad industrial existente.

A su vez, Las áreas colindantes a las carreteras son las menos solicitadas para usos distintos al industrial, por hechos como el aumento de ruidos. Por ello, el linde sur se ha ajustado al máximo al límite de la mencionada vía con intención de minimizar el aislamiento de parcelas que pudieran llegar a tener otros usos.

### CONDICIONANTES LEGISLATIVOS

Destacando que el ámbito ha sido declarado Parque Comarcal de innovación, en base a lo justificado en el Acuerdo del Consell, las Directrices en la ETCV señalan, en su Capítulo IV "Los Ámbitos Estratégicos del Territorio", lo siguiente:

*"Directriz 111. Ámbitos Estratégicos para las Actividades Económicas*

*La Estrategia Territorial define Nodos de Actividad Económica, Parques Comarcales de Innovación y Polígonos Industriales y Terciarios en el Medio Rural.*

[...]

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

[...]"

Se entiende, pues, que se deberá adecuar a la superficie máxima de 100 Ha (1.000.000 m<sup>2</sup>s) y justificar su carácter innovador.

### CONDICIONANTES IMPUESTOS POR DIFERENTES ADMINISTRACIONES

#### AEROPUERTO DE VALENCIA

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).

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.

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.).

Por ello, nos obliga a desarrollar el Parque lo más alejado de la A-3 junto a la CV-413, al ser la zona de máxima altura permitida por las servidumbres aeronáuticas. Ello permitirá que las futuras industrias puedan edificar y desarrollarse con menos limitaciones de altura que las áreas colindantes a la vía principal A-3.

#### CEMENTERIO DE ALDAIA.

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 Infraestructura-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).

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. De esta forma se cumplen con las afecciones de policía sanitaria mortuoria sin restringir el uso pormenorizado de la parcela dotacional, pues en toda su superficie se tendrá la posibilidad de realizar cualquier construcción (incluso nichos).

#### VÍAS PECUARIAS

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 las coladas afectadas, con los anchos legalmente establecidos y respetando el trazado actual.

#### ADIF

La traza del ferrocarril Valencia-Cuenca, propiedad de RENFE, se encuentra al Norte del nuevo ámbito del sector, y se convierte, inevitablemente en una barrera urbana. No solo por la magnitud de su trazado, sino a su vez, por encontrarse elevado sobre talud

El sector resuelve las comunicaciones viarias salvando la barrera que supone el viario a su paso por la vía del ferrocarril, con la construcción de una superficie adscrita de conexión a un futuro apeadero intermodal Carretera-Ferrocarril, así como para el acceso de viajeros.

Las servidumbres ferroviarias, de este modo, no afectan al nuevo ámbito del Plan Parcial, únicamente a su superficie adscrita de conexión.

### CONDICIONANTES POR EL USO LOGÍSTICO

La ETCV con su objetivo 16 pretende "convertir la Comunitat Valenciana en la principal Plataforma Logística del Mediterráneo," para lograr dicho objetivo es necesario que se realicen desarrollos como el propuesto. Sin embargo, cabe tener en cuenta que el sector logístico tiene ciertas exigencias que son determinantes para la elección de un emplazamiento u otro, siendo el principal de ellos la gran superficie necesaria para establecer sus plataformas logísticas.

El diseño presentado optimiza el espacio ofreciendo, con todas las limitaciones contempladas, las manzanas de mayor tamaño posible, evitando la exclusión de suelo industrial por parte de los encargados de expansión de las potenciales industrias. La misión principal, por tanto, es satisfacer las exigencias derivadas de la implantación de actividades logísticas que precisan parcelas de grandes superficies, y no tanta edificabilidad.

Indicar que en los últimos meses, de acuerdo con lo previsto por la Generalitat Valenciana, se ha observado un creciente interés por este tipo de suelos industriales-logísticos, que se está traduciendo por parte de las empresas del sector logístico en una mayor demanda de solares de grandes dimensiones en actuaciones que se están llevando a cabo tanto desde la iniciativa pública (p.e Parc Sagunt I) como privada, con el fin de facilitar la implantación de dichas actividades y, de este modo, mejorar la situación económica general.

Esta condición supondrá, por tanto, incrementar y adecuar los escenarios de oferta de suelo que dará cumplimiento a las exigencias que en cuanto a dimensiones de parcelas está demandando el Sector Logístico. Todo ello frente a los Sectores, tanto Terciarios como Industriales, en los que las parcelas existentes son pequeñas para albergar las actuaciones logísticas demandadas, y no cumplen las condiciones de normativa urbanística para dichas actuaciones. Debido a todo lo anterior se observa una escasez en este tipo de suelos, con lo cual, con la ejecución de este Plan, se realiza una oferta potencial de suelo industrial-logístico en condiciones óptimas para su implantación.

En definitiva, los terrenos donde se ubica el Parque Comarcal constituyen un suelo que permitirá albergar usos de carácter industrial y logístico de modo funcionalmente óptimo, sin que el ayuntamiento de Aldaia deba asumir otras cargas que las derivadas de los suelos viarios y dotacionales con clara vocación y destino de suelos públicos. Asimismo, remarcar que la ubicación del Parque Comarcal lo convierte en un lugar idóneo para la implantación de este tipo de inversiones de carácter logístico, con conexión prácticamente directa al eje conformado por la CV-36 – A-7(by-pass), dentro del área metropolitana de Valencia.

Además, esta ubicación, justifica su adecuación, al menos en lo referente a la localización, a los principios directores de la ocupación de suelos de las actividades económicas, de la Directriz 92 de la ETCV.

- a) Compatibilizar el crecimiento del suelo para actividades económicas con el mantenimiento de la integridad de la Infraestructura Verde del territorio.
- 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.
- 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.

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.

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

Por todos los condicionantes expuestos anteriormente, se concluye que la propuesta más factible y viable, intentando perjudicar al menor número y en la menor manera posible a los propietarios actuales, para un ámbito con las características de Parque Comarcal de Innovación son las que se definen en los planos y que se completan a través de este documento.

### 3 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ESCOGIDA

El diseño de la Ordenación, y la materialización de la Urbanización y las Infraestructuras y Servicios, se ha basado en soluciones avanzadas de ordenación. Los aspectos fundamentales por los que se ha regido el desarrollo planteado son los siguientes:

- El ámbito ha sido aprobado como Parque Comarcal de Innovación. La calificación como Parque Comarcal de Innovación implica que es globalmente innovador. La innovación no se presenta únicamente en las actividades de las empresas a implantar. La innovación estará latente en:
  - El diseño y la ejecución de la urbanización.
  - El diseño y la ejecución de la arquitectura de los edificios e instalaciones.
  - La gestión energética del parque y de las empresas. La utilización de energías renovables (todos los edificios de más de 250 m<sup>2</sup> poseerán placas fotovoltaicas en sus cubiertas). El diseño de edificios y del parque serán de alta eficiencia y sostenibles.
  - La gestión de las aguas. El parque dispondrá de una red separativa de recogida de aguas pluviales y fecales. Además, para la gestión de las aguas pluviales se utilizarán sistemas de drenaje urbano sostenibles.
  - Innovador en la disponibilidad de acceso a redes 5G y disponibilidad de redes de comunicaciones de alta velocidad.
  - La accesibilidad, las comunicaciones y la vialidad ciclopeatonal.
- El Parque Comarcal dispondrá de **grandes zonas verdes**, que se integrarán de manera eficiente con el paisaje existente y harán poner en valor la Infraestructura Verde tanto supramunicipal como local debido a las nuevas conexiones generadas.
- **Alineación** con los Objetivos de la **ETCV**.
- Reconocimiento como ámbito con **elevado potencial territorial y económico** en instrumentos de ordenación territorial supramunicipales.
- Los **accesos** al Parque Empresarial serán fáciles tanto para vehículos como peatones y medios de transporte alternativos desde cualquiera de las diferentes vías de acceso con amplias rotondas. Contará también con **espacio intermodal**.
- El **diseño será sencillo y rectangular** de todas sus parcelas permitiendo la implantación de cualquier industria, actividad y empresa de servicios.

Tras enumerar las líneas generales del diseño pasamos a realizar una explicación más detallada del conjunto del sector.



La primera actuación se centra en la **creación de un cinturón verde** que sirva de transición entre el SU y el SNU y que se situará en el borde de todo el sector.

Este cinturón verde se materializará mediante la creación de una pantalla verde entre las parcelas industriales y las vías principales con el parcelario de rústica. Esta actuación supondrá una mejora sustancial del borde urbano en comparación a los actuales bordes de las áreas industriales existentes.

El borde ha tenido diferentes perspectivas dependiendo del lugar donde se ha ejecutado.

La delimitación del ámbito al Sur viene impuesta por la carretera CV-413, en este caso, esta zona se ha tratado como un corredor sur conformado por la carretera, la zona verde, los equipamientos y las zonas terciarias e industrial. Se mantendrá en todo momento la zona de protección (25 m) desde arista exterior de la calzada libre de obstáculos. El resto de los dotacionales se integrarán para reducir el impacto a las zonas naturales colindantes de manera que la zona verde envuelva las infraestructuras existentes (2 subestaciones eléctricas) y las nuevas constituyéndose además como elemento de conexión con la Infraestructura Verde interior y exterior.

La delimitación al Este viene impuesta por el Canal Xúquer-Túria. En este caso en el diseño de la ordenación se ha prestado especial cuidado en tratar de forma integral su inserción territorial y paisajística, así como su conexión con el entorno natural y casco urbano (carriles ciclo peatonales). Una de las directrices más importantes ha sido la de que el espacio libre "se introduzca" en el ámbito del Polígono.

Existe una secuencia dada, de Este a Oeste, que es:

- Suelo No Urbanizable SNU (irregular, elementos naturales) + Canal X-T (forma regular lineal, elemento natural modificado) + Zona Verde lineal paralela al Canal (forma regular, elemento medio natural medio artificial) + Polígono (forma regular, elemento artificial).

En esa secuencia es muy interesante la función que juega el límite Este del Polígono, como transición entre el SNU y el Suelo Urbano (SU) (aparte de otras como conexión casco urbano, y como fachada-



"puerta de bienvenida"); de ahí el gran interés (entre otros) de la propuesta de acompañar el Canal X-T con toda la Zona Verde (ZV).

Al final, se trata de "un cosido" SNU/SU muy interesante, que se ve reforzado con la creación de la zona de centralidad, que no sólo es funcional (ubicación de dotacionales, servicios y terciario), sino que introduce, de algún modo, el espacio natural dentro del Polígono, transformándose a lo largo de ese espacio de centralidad, de un "verde irregular" a un "verde ordenado".

Como puede observarse en la solución de Ordenación se ha ubicado un boulevard verde que acompaña al Canal Xùquer-Tùria, minimizando e integrando de forma mucho más adecuada dicho Canal.

La delimitación al Oeste viene impuesta tanto por el Barranco del Poyo y sus zonas de afección, como por las afecciones del PORN de la Albufera y las zonas inundables según el SNCZI y mapas del PATRICOVA. De hecho, la delimitación inicial abarcaba hasta el límite de la Zona de Dominio Público del Barranco, y en la delimitación actual no se incluyen ninguno de los terrenos afectados por Barranco, PORN Albufera y zonas inundables. En este caso también se ha optado por la distribución de una banda corrida de zona verde donde confluye arbolado de distintas especies, como caminos peatonales y carriles ciclopeatonales.

Es por ello por lo que, en cierto modo, la delimitación Norte viene dada al estar los otros 3 límites impuestos. No obstante, ello no significa que quepa una única solución de dicho límite, y por ello se diseñó con especial cuidado dicho borde Norte, estableciendo una banda corrida e irregular, de arbolado con distintas especies vegetales y distintos portes, con ubicación no alineada, dando cierta importancia a la transición de los viales principales, de modo que el borde supusiera un cosido al espacio natural colindante y siguiendo en la medida de lo posible el parcelario de agrícola. Ello quedará reflejado en las secciones de los viales pertenecientes al EATE y al Plan Parcial.

**La mejora del cementerio**, primeramente, mediante una ampliación al doble de su capacidad actual. La distribución realizada en la ordenación del cementerio permite la ampliación del mismo en varias fases, generando múltiples puntos de dispersión y zonas verdes de diversa escala alrededor del cementerio que permiten su completa integración y permeabilidad con el resto del entorno, en este caso logístico-industrial.

Estas actuaciones de mejora del entorno se realizan en base al aislamiento actual del mismo y la degradación que tienen en la actualidad las áreas colindantes. A su vez, al crear este espacio mixto se da una mayor importancia a la plaza como un lugar de confluencia entre municipio, cementerio y polígono.



**Mejorar la conectividad de las zonas urbanas** con el área industrial mediante la red primaria adscrita, así como una mejora de los accesos, deficientes en la actualidad.



En este caso la población de Aldaia se encuentra ante un grave problema de "presión" en su lado este que ejerce toda el área industrial respecto al caso urbano. Tanto el uso residencial como el industrial son colindantes en un largo frente.

Actualmente ese modelo no es conveniente y supone una serie de innumerables problemas. Todo ello abarca a una gran superficie y gran longitud de calles, lo que lleva a prever que en el futuro, todos esos ámbitos Industriales existentes más los previstos como S. Urbanizable Industrial, se trasladen, de forma progresiva, a zonas más alejadas del Uso Residencial (pero funcionalmente conectadas), que eliminen las disfunciones, y además resuelvan la falta de parcelas, sus pequeñas dimensiones, y los servicios obsoletos, que no responden a las demandas actuales industriales y terciarias.

Hoy en día, es más adecuado un prudente distanciamiento entre zonas residenciales e industriales, aunque procurando que los desplazamientos entre ambos no sean importantes, evitando consumo de tiempo y de energía.

Y con ello, quedaría liberado el casco urbano Residencial, no tanto para su crecimiento (que también) sino para un replanteamiento del borde/límite de la ciudad, con soluciones más integradoras y sostenibles, como puedan ser "cinturones verdes", de lo cual ya se tiene un ejemplo en Aldaia, en su zona Este al límite con la Huerta.

Pero para que esta solución sea funcional el principal agente es la ejecución de una excelente red de conexiones entre el casco urbano y el nuevo sector, tanto para vehículos ligeros y pesados como para los relacionados con la movilidad sostenible.

La Red primaria Adscrita está formada por varios ámbitos:

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

Con estas últimas actuaciones, se pretende que sea la autovía CV-36 y a su vez la autovía A-7, sean las principales vías que dan acceso al nuevo sector desde la red metropolitana, ya que se podrá acceder desde la CV-413, haciendo las actuaciones necesarias para ello.

Creación de un área de **aparcamiento de camiones** aislada. Gracias a la construcción y adecuación de esta zona, se evitan los vertidos contaminantes de gasóleos por todo el sector y desgastes indeseados. Este nuevo espacio tendrá como objetivo ayudar al sector del transporte y la logística, y que los conductores se sientan cómodos mientras permanezcan en este aparcamiento que, contará con los marcados estándares en calidad y servicio.

## 4 ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL VIGENTE.

La realización del Plan Parcial viene supeditada a reglamentaciones de orden superior a dos niveles: cumplimiento de la legislación urbanística de aplicación (TRLOTUP), y cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Aldaia.

Se propone mediante este documento una ordenación estructural y pormenorizada que responde a las directrices de la estrategia de evolución urbana definidas en el planeamiento general. También se pretende asegurar la gestión urbanística y la ejecución de las obras por los mecanismos tradicionales de desarrollo de las actuaciones urbanísticas: Programa de Actuación Integrada, Proyecto de Urbanización, Reparcelación, ejecución integral de las obras de urbanización, y autorización de edificaciones y actividades mediante las correspondientes licencias.

Por todo ello, se puede afirmar que el Plan Parcial cumple las determinaciones de la ordenación estructural vigente referidas a esta zona, que determinaban fundamentalmente la necesidad de ordenar urbanísticamente el ámbito del Parque Comarcal.

## 5 DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SECTOR.

### 5.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad el pasado diciembre de 2021 declaró el ámbito de la Homologación Modificativa y Plan Parcial del sector "Parque Empresarial Pont dels Cavalls" del municipio de Aldaia como "Parque Comarcal de Innovación" a los efectos de las directrices 111,123 y 114 de la ETCV, con una superficie bruta máxima de 1.000.000 de metros cuadrados, sin que la declaración prejuzgue el resultado final de la evaluación ambiental del plan y de los proyectos.

### 5.2 DELIMITACIÓN DE SECTORES

Se delimita un solo sector que es objeto de ordenación pormenorizada mediante el este Plan Parcial. La delimitación del Parque Comarcal es la reflejada en los Planos de Ordenación, y abarca una superficie de **999.990,91 m2**.

Por otro lado, la superficie de Red Primaria Adscrita al Sector es de **64.400,95 m2**. Este valor coincide con el recogido en la Ficha Gestión, y también en las NN.UU. Se justifican a continuación los criterios de sectorización.

El linde norte del Sector se establece como el límite de colmatación de la superficie bruta teniendo en cuenta las restricciones establecidas, tanto geográficas, como legislativas y el resto de condicionantes descritos anteriormente, partiendo desde la CV-413 de manera ascendente con los límites del PORN de la Albufera y el canal Júcar-Turia.

Por el sur limita con la carretera CV-413 (vial principal de entrada al nuevo polígono), y suelo destinado a la reserva viaria de la propia carretera.

El límite del sector por el este se ajusta al canal Júcar-Turia, y con el Cementerio Municipal de Aldaia. Por el oeste, el ámbito limita con suelo no urbanizable del PGOU vigente (actualmente en situación rural)

La Superficie Adscrita está formada por varios ámbitos:

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

### 5.3 TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL

En el apartado 6.3 de la Memoria Informativa se han analizado varias afecciones establecidas en la legislación sectorial respecto a los bienes de dominio público no municipal existentes en el entorno del Parque Comarcal de la Innovación de Aldaia: la carretera titularidad de la Diputación, el barranco del Poyo, el canal del trasvase Júcar-Turia y las vías pecuarias. Dicho análisis tenía un carácter general, y ahora se procede analizar con detalle si existen bienes de dominio público no municipal (debidos a la legislación sectorial) en el ámbito. Según se establece en el TRLOTUP, estas zonas de dominio público (establecidas en la legislación sectorial) quedarán excluidas de la superficie computable del sector.

#### 5.3.1 CARRETERAS

Se ha ajustado la delimitación sur del Parque Comarcal de la Innovación de Aldaia a la futura adecuación de la actual carretera CV-413. Como consecuencia de este ajuste, existe una franja dentro del Parque que quedará dentro del dominio público de la carretera (la superficie completa de la carretera contando a partir de 3 m desde la arista exterior de la explanación junto con la rotonda 5) y otra dentro de su zona de protección (25 m desde la arista exterior de la calzada). Se propone realizar plantaciones de bajo porte en esta zona incluida en el límite de edificación, garantizando así las condiciones funcionales y de seguridad de la vía. Esta franja ajardinada ayudará a reducir los impactos (visual y acústico) de la vía principal sobre el Parque.

#### 5.3.2 BARRANCO DEL POYO

No existe en el ámbito del Parque ningún cauce de agua superficial, localizándose próximo el Barranco del Poyo, no viéndose afectado en su zona de policía (100 metros desde el margen del barranco).

### 5.3.3 CANAL TRASVASE JÚCAR-TURIA

El canal Júcar-Turia delimita el Parque por el este, si bien no entra en conflicto en ningún momento con la zona de servidumbre de 5 metros a cada lado del canal.

### 5.3.4 VÍAS PECUARIAS

La Colada del Camino de los Hornillos delimita por su lado oeste al ámbito del Parque. Esta colada sigue el Camino de Cheste, al este del Barranco del Poyo. Su anchura (legal y necesaria) es de 15 m. Es coincidente el lateral este de la colada con el límite oeste del Parque. El ámbito del Parque, pues, no verá afectada la anchura legal de esta colada.

La Cañada Real de Aragón 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 15 m de anchura.

## 5.4 ÁREA DE REPARTO Y SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR.

Según el artículo 78 del TRLOTUP, el área de reparto es el conjunto de terrenos respecto de los que se determina un mismo Aprovechamiento Tipo. En este caso, el criterio que se ha adoptado es delimitar una única Área de Reparto que incluye el sector de suelo urbanizable industrial correspondiente al Parque Comarcal y sus superficies Adscritas. La delimitación concreta de sus superficies Adscritas al Parque Comarcal consta grafiada en los planos de este documento.

Por tanto, el ámbito del sector Parque Comarcal, con una superficie del sector de 999.990,91 m<sup>2</sup>s, y su área Adscrita, con una superficie de red primaria adscrita al sector de 64.400,95 m<sup>2</sup>s , constituirá una única Área de Reparto, con una superficie total de 998.459,07 m<sup>2</sup>.

El apartado IV.1 del Anexo IV del TRLOTUP fija los criterios para calcular la superficie computable del sector (SCS), y su uso para obtener la edificabilidad bruta del ámbito:

**1.1. Se define la superficie computable del sector (SCS) como el ámbito superficial al que se le aplican los índices de edificabilidad bruta para obtener la edificabilidad bruta del sector. En determinados supuestos, la superficie computable del sector se aplicará también para el cálculo de los estándares dotacionales expresados en porcentajes superficiales.**

**1.2. Como regla general, la superficie computable del sector coincide con la superficie del sector. Sin embargo, la superficie computable del sector será inferior a la superficie del sector cuando se dé alguna o varias de las siguientes circunstancias: red primaria incluida en el sector que no se ejecuta a cargo de la actuación; actuaciones aisladas que se excluyen de la actuación integrada por aplicación del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas; zonas de protección derivadas de la legislación sectorial; o dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integren en el nuevo plan.**

En este caso, se da ninguna de las circunstancias para que no se cumpla la regla general expuesta (no existe Red Primaria incluida en el sector, pero sí existen actuaciones aisladas, etc.), por lo que la SCS no sería la misma que la superficie del sector.

Por otro lado, el apartado IV.4.1 del Anexo IV de la LOTUP aborda el tratamiento urbanístico de las zonas de protección establecidas en la legislación sectorial, que será:

**a) Las zonas de dominio público quedarán excluidas de la superficie computable del sector.**

**b) Las zonas de servidumbre, zonas de protección o similares, quedarán incluidas en la superficie computable del sector siempre que se cedan y se necesite ejecutar a cargo del sector su urbanización, en las condiciones que establezca la legislación correspondiente.**

*c) Las zonas de afección o similares quedarán incluidas, en todos los casos, en la superficie computable del sector. Debe precisarse que se considerarán, a estos efectos, los terrenos situados a partir del límite exterior de la zona de servidumbre o de protección.*

*d) Los terrenos afectados por la imposibilidad de construir edificaciones, derivada de la fijación de una línea límite de edificación o regulación similar, y que no pertenezcan a las zonas indicadas en los apartados a y b anteriores, quedarán incluidos, en cualquier caso, en la superficie computable del sector.*

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

Se concluye que para el cálculo de la **Superficie Computable del Sector** se deben descontar de la superficie del Sector:

- Superficie dotacional interior al Sector afecta a su destino, que se corresponde con la superficie de dominio público afecta a su destino de la CV-413 interior al Sector: 5.756,39 m<sup>2</sup>s.
- Superficie afecta a su destino de las dos subestaciones preexistentes: 10.749,61 m<sup>2</sup>s.
- Superficie del área industrial semiconsolidada en régimen de actuaciones aisladas: 14.601,30 m<sup>2</sup>s.

**Así pues la Superficie Computable del Sector es de 968.883,61 m<sup>2</sup>s.**

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

En consecuencia a la Superficie Computable del Sector hay añadir la Red Primaria Adscrita y hay que descontar:

- Superficie de la Red Primaria exterior Adscrita al Sector afecta a su destino: 34.825,49 m<sup>2</sup>s.

$$AR = 968.883,61 \text{ m}^2\text{s} + (64.400,95 \text{ m}^2\text{s} - 34.825,49 \text{ m}^2\text{s}) = \mathbf{998.459,07 \text{ m}^2\text{s}}.$$

## 5.5 APROVECHAMIENTO TIPO

La Superficie Computable del Sector (SCS) determina el ámbito sobre el que se aplica el Índice de Edificabilidad Bruta (IEB) para obtener la edificabilidad bruta del sector, expresada en techo edificable (m<sup>2</sup>t).

El aprovechamiento objetivo es el aprovechamiento urbanístico de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado. El valor del aprovechamiento objetivo se obtiene de multiplicar la SCS por el IEB establecido para el sector.

**Índice edificabilidad bruta: 0.60983**

El aprovechamiento total del Sector, aplicando a la Superficie Computable del Sector el Índice de Edificabilidad Bruto, es:

**Edificabilidad total:  $968.883,61 \text{ m}^2\text{s} \times 0,60983 = 590.854,29 \text{ m}^2\text{t}$**

A los efectos del TRLOTUP, el Aprovechamiento Tipo es la edificabilidad unitaria (ponderada, en su caso, con coeficientes correctores), que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto. El artículo 78 del TRLOTUP explica cómo realizar el cálculo del Aprovechamiento Tipo:

*1. El plan de ordenación pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista en dicho plan, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado; el aprovechamiento objetivo total, así homogenizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 88 de este texto refundido. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.*

*2. Para el cálculo del aprovechamiento tipo en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos en la ordenación estructural, tal y como regula el artículo 32 de este texto refundido, delimitará áreas de reparto y calculará sus correspondientes aprovechamientos tipo. En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.*

*3. El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.*

Aplicando el artículo 78 del TRLOTUP y las consideraciones realizadas en este documento, se aportan los datos a la fórmula de cálculo del Aprovechamiento Tipo (AT):

**Aprovechamiento tipo = Edificabilidad total / Área de Reparto**

$590.854,29 \text{ m}^2\text{t} / 998.459,07 \text{ m}^2\text{s} = 0,5917661 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}.$

## **5.6 RED PRIMARIA**

En el ámbito de actuación del Parque Comarcal se considera como nuevos elementos de la **Red Primaria Inscrita** los siguientes:

- Bulevar Norte-Sur de doble sentido de 36 m.
- CV-413 que se encuentra inmersa dentro del Sector.
- Zona verde perimetral que funciona como un corredor territorial, paisajístico y ambiental.

La **Red primaria Adscrita** está formada por varios ámbitos:

- Ejecución del vial de enlace hasta la rotonda situada en el Camino Encreullades. (RPA-1).
- Ejecución del vial ciclopeatonal desde el acceso al ámbito al este junto al cementerio municipal de Aldaia hasta el Polígono Industrial "El Coscollar" (RPA-2).

- Ejecución del vial de conexión hacia la CV-36, desde la rotonda situada en la CV-413 hasta el límite Norte del Sector VII perteneciente al municipio de Alaquàs (RPA-3).
- Sistema viario para completar el acceso al Sector desde la carretera CV-413, formado por la sustitución del puente sobre el Barranco (El Poyo, del Cavalls) y ampliación del paso superior del Canal Júcar-Turia (RPA-5) y (RPA-6).
- Adecuación de la carretera CV-413, de titularidad de la Diputación Provincial de Valencia desde la rotonda situada en la CV-413 en el límite con el sector VII de Alaquàs hasta el puente sobre el ferrocarril (RPA-4 y 7).
- Ejecución del vial de conexión por el Oeste, desde la CV-413 hasta la CV-36 (RPA-8).
- Las dos áreas identificadas en los Planos de Ordenación como "accesos DICs" deben ser acondicionados a la par que el resto de la carretera si a la hora de la ejecución de las obras no hubiesen sido acondicionados dentro de las DICs, ya que de otra forma se originaría un problema de seguridad vial derivado del cambio de sección transversal en la carretera. Esta inclusión deberá ser compensada mediante el establecimiento de mecanismos de compensación entre el sector y los promotores de las DICs.

#### 5.6.1 ZONAS VERDES

Las zonas verdes dispuestas en el sector se integrarán dentro de la red Primaria del mismo, además, deben cumplir las condiciones funcionales y dimensionales definidas en el apartado III.3.1 del Anexo IV del TRLOTUP:

*a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50% de su superficie. Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos.*

*b) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A estos efectos, las rotondas no podrán computar como parte de las zonas verdes, pero sí podrán hacerlo las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de jardín, con los límites de superficie mínima definidos en el apartado III.3.2.b, excepto el diámetro de círculo inscribible, que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 25 metros exigidos con carácter general.*

*c) Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total. En todo caso, de acuerdo con la legislación de carreteras, la zona de protección de las carreteras no computará como zona verde.*

*d) Su emplazamiento evitará aquellas zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.*

Las tipologías de zonas verdes previstas por la legislación urbanística (punto III.3.2 del Anexo IV del TRLOTUP) son:

*a) El área de juego (VA): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en el que quepa inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. Si no cumplen esas condiciones, se considerarán elementos de la red viaria (CV). En un sector, no podrán representar más del 20 por ciento de la superficie total de la red secundaria de zonas verdes.*

*b) El jardín (VJ): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en el que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas*



*lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.*

*c) El parque (VP): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 150 metros de diámetro.*

Cumpliendo las condiciones anteriores, en la ordenación estructural del Sector se han definido las siguientes zonas verdes con una superficie total de **127.220,08 m<sup>2</sup>**:

VJ Jardines: 100.876,85 m<sup>2</sup>

VNC Zonas Verdes No Computables: 26.343,23 m<sup>2</sup>

Estos elementos de la Red Primaria se graficarán en los Planos de Ordenación correspondientes del Plan Parcial.

## **5.7 DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN URBANA**

Las Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio (D.E.U.T.) constituyen el documento de criterios y objetivos de eficacia vinculante. Estas directrices tienen por objeto:

A) Establecer criterios que justifiquen la adecuación de las determinaciones del Plan a la política territorial de la Generalidad Valenciana y en particular su adecuación a los Planes de Acción Territorial, así como su coordinación con las distintas políticas sectoriales.

B) Identificar y establecer los objetivos fundamentales del Plan General en coherencia con la política urbanística municipal, diferenciándolos de sus previsiones instrumentales susceptibles de ser modificadas con mejoras alternativas que persigan la misma finalidad.

Las previsiones contenidas en estas directrices, que a continuación se relacionan, son determinaciones esenciales con vocación de permanencia durante la vigencia del Plan. Las futuras modificaciones de otras determinaciones de planeamiento deberán justificarse en un mejor cumplimiento de estas.

Por lo que refiere a Aldaia, y como ya se ha dicho, el PGOU vigente, aprobado definitivamente el 05-01-1990, no contenía directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana, por lo que será el presente apartado el que justifique la oportunidad y bondad de la actuación que se pretende.

Si contrastamos los datos reales de la actualidad con las previsiones desarrolladas del PGOU de Aldaia podemos concretar las siguientes fundamentaciones:

Para su justificación, no puede analizarse la propuesta de forma aislada, sino que ha de ser desde la planificación territorial de todo el Término Municipal; incluso más allá, desde el ámbito supramunicipal.

Refiriéndonos al TM de Aldaia, la visión a medio y largo plazo, que sería objeto de la revisión del Plan General, se apunta lo siguiente:

### **Aldaia es uno de los municipios de la comarca de l'Horta con mayor dinámica de crecimiento económico.**

Este ámbito no puede tratarse de una mera adaptación como si de un ámbito industrial cualquiera se tratara, sino que el planteamiento debe realizarse desde la propia naturaleza de la actuación pretendida; esto es: como una actuación de gran envergadura debido a que se trata de un ámbito estratégico, que genera gran impacto tanto por su ubicación, dimensión como por su propuesta innovadora. Y

actuaciones de esta índole deben estar basadas, en la medida de lo posible, en el cumplimiento de los Objetivos y Directrices de la ETCV.

**Inexistencia en Aldaia de suelo vacante para la implantación de actividades logísticas, lo que es un impedimento tajante para que se mantenga la dinámica de crecimiento del municipio.**

La logística es la actividad económica con las mayores perspectivas de crecimiento de la Comunidad Valenciana y uno de los sectores que sirven de apoyo al sistema productivo regional.

Existe una falta de suelo Industrial-Terciario que dé respuesta a la demanda existente. No es sólo la falta de parcelas como tal, sino que las pocas existentes están obsoletas, sin tener dimensiones suficientes, sin responder sus normas urbanísticas a los diseños actuales, ni estar dotadas de los servicios y tecnologías que requieren las nuevas demandas industriales.

La falta de suelo Industrial deriva de: inviabilidad técnica (especialmente por la inundabilidad) de desarrollar determinados sectores de suelo urbanizable previstos en el PG (Sectores AM1 y AM2). También los Sectores AM3 y PPB, no disponen de superficie suficiente para una pretensión de esta índole, así como el AM6 y AM7 previstos únicamente para ultimar la urbanización del Polígono Industrial de Quart de Poblet. Del mismo modo, el Polígono de S. Urbano de "El Coscollar" se trata de un ámbito semiconsolidado por la urbanización y la edificación, obsoleto difícilmente reconducible a lo pretendido.

Redundando en la falta de suelo para el Uso Industrial, cabe señalar que alguno de los municipios colindantes ya incluso no tiene capacidad de crecimiento.

**Nula posibilidad de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable industrial en Aldaia debido a los problemas de escorrentía e inundabilidad.**

El ámbito "Parque Comarcal de Innovación" no se implanta en un área crítica del territorio cuya transformación implique riesgos. Ello se deduce tanto de los Informes Sectoriales que constan en la tramitación de la Evaluación Ambiental y que sirvieron para la emisión del Documento de Alcance, como de las justificaciones siguientes.

Los dos únicos aspectos que se señalaron en los Informes son una pequeña superficie en zona con riesgo de inundación según PATRICOVA, y otra pequeña superficie dentro del ámbito del PORN de la Albufera. En el diseño de la ordenación pormenorizada se ha tenido en cuenta estos aspectos ya que, para su implantación, y sin conllevar el aumento de riesgos, se ha decidido que el ámbito afectado por ambos riesgos debe excluirse de la delimitación del sector.

En referencia al problema citado de riesgo de inundabilidad, el emplazamiento propuesto para el ámbito del sector, entre el Barranco del Poyo y el canal Júcar – Turia tiene una especial ventaja respecto de los sectores delimitados por el PGOU en lo que se refiere al drenaje de las aguas pluviales, ya que en éste es posible llevarlo al citado Barranco, colindante con él en su zona inferior. Esta es una circunstancia inestimable en una población como Aldaia, cuyo casco urbano es uno de los pocos de la comarca que no dispone de un cauce natural (río, barranco o lago) al que poder evacuar las aguas pluviales recogidas por las redes de drenaje. La posibilidad de aliviar al Barranco del Poyo las pluviales del sector requerirá la autorización de las autoridades competentes (Confederación Hidrográfica del Júcar), pero la posibilidad física y técnica existe sin duda, lo cual no es poco para las circunstancias habituales con las que tropiezan las iniciativas en Aldaia.

Las aguas residuales generadas en el sector se conectarán a la red de saneamiento del Polígono "El Coscollar", desde donde serán conducidas a través de la red municipal de colectores hasta la depuradora de Quart – Benáger.

### **Excepcional ubicación del sector por lo que respecta a lejanía del casco urbano y emplazamiento junto al Barranco del Poyo.**

Mención importante merece la ubicación de la actuación respecto al casco urbano. Actualmente núcleos urbanos como Aldaia o Alaquàs tienen una configuración en la que el núcleo urbano principal dedica su mitad este al uso residencial y su mitad oeste al uso industrial. Ambos usos son colindantes en un largo frente. Se trata de una situación derivada de los planes urbanísticos de los años 1946 y 1966 en los que se basó la industrialización de la zona. La localización de las industrias se resolvió muy próxima a los cascos urbanos ya que la clase obrera no contaba con medios de locomoción propios y si los transportes públicos eran deficientes en toda la comarca, en esta zona eran peores.

Actualmente ese modelo no es conveniente y supone una serie de innumerables problemas. Ello provoca graves disfunciones por la colindancia y superposición de ambos usos. Las principales disfunciones son: calles con una acera de uso Industrial y la otra Residencial; diseño de las calles para el vehículo motorizado (calzada y aparcamientos), además que esos vehículos son del tipo pesados; urbanizaciones pobres y deficientes tipo de zonas periféricas; iluminación escasa; zonas inseguras; no implantación de actividades propias del Residencial, etc. Todo ello abarca a una gran superficie y gran longitud de calles, lo que lleva a prever que en el futuro, todos esos ámbito Industriales existentes más los previstos como S. Urbanizable Industrial, se trasladen, de forma progresiva, a zonas más alejadas del Uso Residencial (pero funcionalmente conectadas), que eliminen las disfunciones, y además resuelvan la falta de parcelas, sus pequeñas dimensiones, y los servicios obsoletos, que no responden a las demandas actuales industriales y terciarias.

Hoy en día, es más adecuado un prudente distanciamiento entre zonas residenciales e industriales, aunque procurando que los desplazamientos entre ambos no sean importantes, evitando consumo de tiempo y de energía.

Y con ello, quedaría liberado el casco urbano Residencial, no tanto para su crecimiento (que también) sino para un replanteamiento del borde/límite de la ciudad, con soluciones más integradoras y sostenibles, como puedan ser "cinturones verdes", de lo cual ya se tiene un ejemplo en Aldaia, en su zona Este al límite con la Huerta.

La propuesta pues, configura un modelo territorial que cumple con esos requisitos a nivel local.

### **Mejora de una zona altamente degradada por la cercanía de la planta de tratamiento de los residuos sólidos urbanos (RSU) de Fervasa.**

Todos los años que llevan funcionando las instalaciones de tratamiento de los residuos sólidos urbanos (RSU) han producido un efecto de grave deterioro paisajístico – ambiental de su entorno. Un segundo efecto está siendo la cada vez mayor presentación de solicitudes de Declaraciones de Interés Comunitario (DIC) para implantar actividades relacionadas con la transformación o utilización de algún tipo de RSU. Si se exceptúan algunas explotaciones agrícolas de naranjos al borde del canal, el resto del ámbito está perdido para la agricultura. Los campos de arbolado de secano que perviven combinan un manto de escombros creciente con las bolsas de plástico que vienen desde Fervasa levantadas por el viento y que acaban quedándose prendidas en sus ramas o en los alambres de espino de los cercados.

### **Posibilidad de complementar el sector con una dotación de redes viarias que permitirán el desarrollo de la zona.**

Por lo que refiere a la accesibilidad de la zona, cabe señalar que el desarrollo urbanístico producido en las márgenes de la autovía A-3 ha formado una barrera de edificaciones que no permite la construcción

de futuros enlaces y corredores que den accesibilidad a esa autovía de los suelos situados tras la primera barrera edificada. Esta situación es consecuencia del planeamiento metropolitano y su desarrollo local en tiempos predemocráticos y también consecuencia del más temprano desarrollo urbanístico de esos terrenos debido a la proximidad a la citada carretera.

Debido a ello, la accesibilidad al sector desde la A-3 tropieza con el doble obstáculo de tenerse que realizar por el viario urbano de Quart de Poblet y de no disponer de enlaces que permitan giros a izquierda. Por si ello fuera poco, la vía del ferrocarril Valencia – Utiel forma una segunda barrera que implica pasos a distinto nivel para los que se tienen unos espacios muy escasos al norte de la vía.

De esta forma se pretende que sea la autovía CV-36, la principal vía que dé acceso al nuevo sector desde la red metropolitana, ya que se podrá acceder desde la CV-413, haciendo las actuaciones necesarias para ello.

A su vez, el sector tendrá una segunda vía principal que conectará con la carretera CV-410 Distribuidor comarcal Sur que conectará a su vez con la CV-36 y la CV-403 a la autovía A-3.

## 5.8 INFRAESTRUCTURA VERDE

De acuerdo a los artículos 4 y 5 del TRLOTUP, y en concordancia con la ETCV, la infraestructura verde es el sistema territorial básico compuesto por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores.

Así mismo, la infraestructura verde se extenderá también a los suelos urbanos y urbanizables, comprendiendo, como mínimo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permitan su conexión.

La identificación y caracterización de los espacios que componen la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana se realizará en los instrumentos de planificación territorial y urbanística, a **escala regional, supramunicipal, municipal y urbana**.

El artículo 5 del TRLOTUP en concordancia con la directriz 38 de la ETCV establecen los espacios que forman la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana:

- a) **Los espacios que integran la Red Natura 2000** en la Comunitat Valenciana, seleccionados o declarados de conformidad con lo establecido en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.*
- b) **Los espacios naturales protegidos**, declarados como tales de acuerdo con la legislación sobre espacios naturales protegidos de la Comunitat Valenciana.*
- c) **Las áreas protegidas por instrumentos internacionales** en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.*
- d) **Los ecosistemas húmedos y masas de aguas, continentales y superficiales**, así como sus espacios adyacentes que contribuyan a formar paisajes de elevado valor que tengan al agua como su elemento articulador.*
- e) **Los espacios de la zona marina** cuya delimitación, ordenación y gestión deba hacerse de forma conjunta con los terrenos litorales a los que se encuentren asociados, teniendo en cuenta lo dispuesto por la legislación y la planificación sectoriales, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y los instrumentos que la desarrollan.*

- f) **Los espacios costeros de interés ambiental y cultural** que, no estando incluidos en los supuestos anteriores, se hayan recogido en el planeamiento urbanístico, en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o en los instrumentos que la desarrollan, o en los planes y proyectos promovidos por la administración sectorial con competencias en materia de costas.
- g) **Los montes de dominio público y de utilidad pública o protectores** que se encuentren incluidos en el correspondiente catálogo, las áreas de suelo forestal de protección, según la normativa sectorial aplicable, y **los terrenos necesarios o convenientes para mantener la funcionalidad de las zonas forestales protegidas.**
- h) **Las áreas agrícolas que, por su elevada capacidad agrológica,** por su funcionalidad respecto de los riesgos del territorio, por conformar un paisaje cultural identitario de la Comunitat Valenciana o por ser ámbitos de productos agropecuarios de proximidad o excelencia que garanticen la seguridad alimentaria mediante el suministro de productos de alimentación, sean adecuadas para su incorporación a la infraestructura verde y así lo establezca la planificación territorial, urbanística o sectorial.
- i) **Los espacios de interés paisajístico incluidos o declarados como tales en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana,** en los instrumentos que la desarrollan, o los incorporados a la planificación a partir de los instrumentos propios de la ordenación y gestión paisajística que se definen en el artículo siguiente.
- j) **Los espacios de elevado valor cultural** que tengan esa consideración en aplicación de la normativa sectorial de protección del patrimonio cultural, artístico o histórico, incluyendo sus entornos de protección.
- k) **Las zonas críticas por la posible incidencia de riesgos naturales, directos e inducidos,** de carácter significativo, que estén delimitados y caracterizados por la normativa de desarrollo del presente texto refundido, por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o por los instrumentos que la desarrollen.
- l) **Las áreas que el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico, en desarrollo del presente texto refundido y de las respectivas normativas sectoriales, establezca explícitamente como adecuadas,** tanto por su valor actual como por su valor potencial, para su incorporación a la infraestructura verde, por ser necesarias para el mantenimiento de su estructura y funcionalidad.
- m) **Los ámbitos que garanticen la adecuada conectividad territorial** entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde, con especial referencia a los **cauces fluviales y sus riberas, las vías pecuarias y otras afecciones de dominio público que cumplan esta función,** así como los **corredores ecológicos y funcionales.**
- n) **Los espacios ubicados en el suelo urbano y en el suelo urbanizable que la planificación municipal considere relevantes para formar parte de la infraestructura verde,** por sus funciones de conexión e integración paisajística de los espacios urbanos con los elementos de la infraestructura verde situados en el exterior de los tejidos urbanos. Se atenderá no solo a la identificación puntual de estos espacios **sino también a sus posibilidades de interconexión ambiental y de recorridos.**

En base a esto la infraestructura verde a **escala regional y supramunicipal** del municipio de Aldaia y su entorno estaría formada por:

- Corredores territoriales de la ETCV, que en el municipio de ALDAIA son:
  - Corredor fluvial del Barranc de Chiva o del Poio y Barranc dels Cavalls

- Corredor terrestre de la Huerta de Valencia.

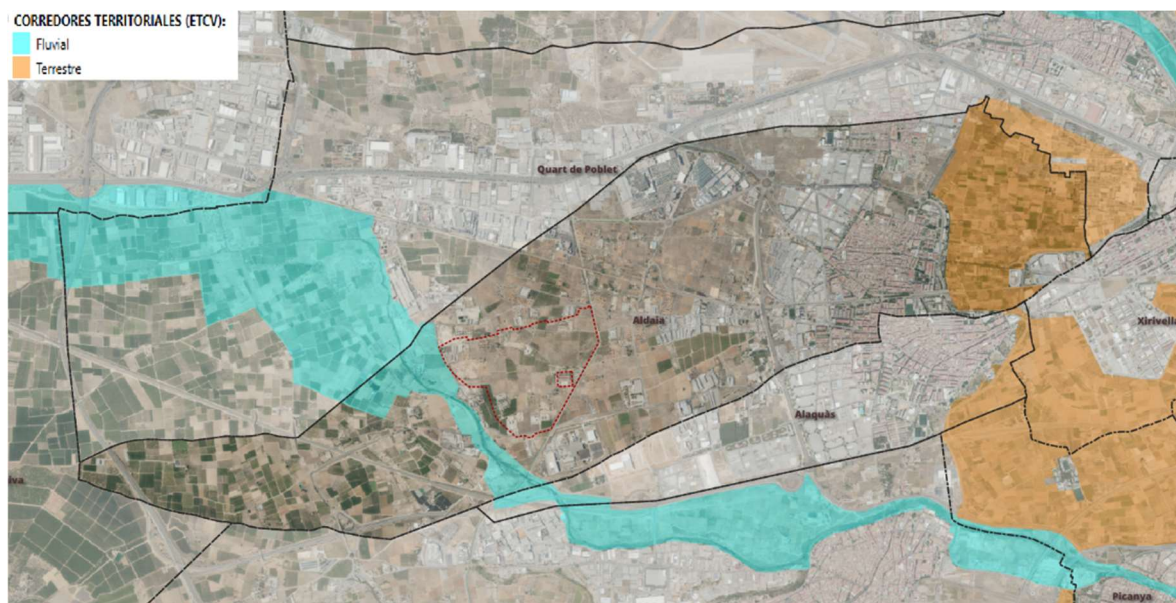


Ilustración 1 Corredores territoriales

- Paisaje de relevancia regional PRR 37 “Huerta de Valencia” según la ETCV, que en el municipio de Aldaia coinciden con el corredor territorial de la Huerta de Valencia.

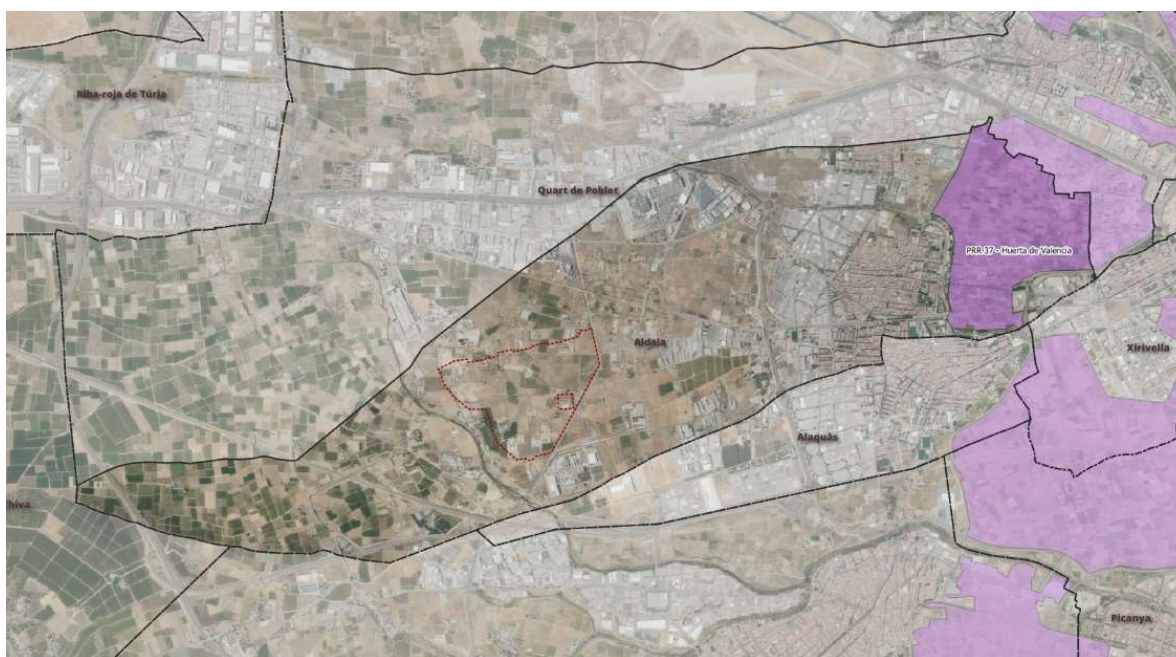


Ilustración 2 PRR 37 “Huerta de Valencia”

- Como áreas que el planeamiento territorial, y más concretamente el PAT de la Huerta, ha determinado como áreas de protección. En el municipio de Aldaia las zonas H2 Huerta de Protección Especial Grado 2. Esta zona en el municipio es coincidente con el PRR 37 “Huerta de Valencia” y el corredor terrestre.



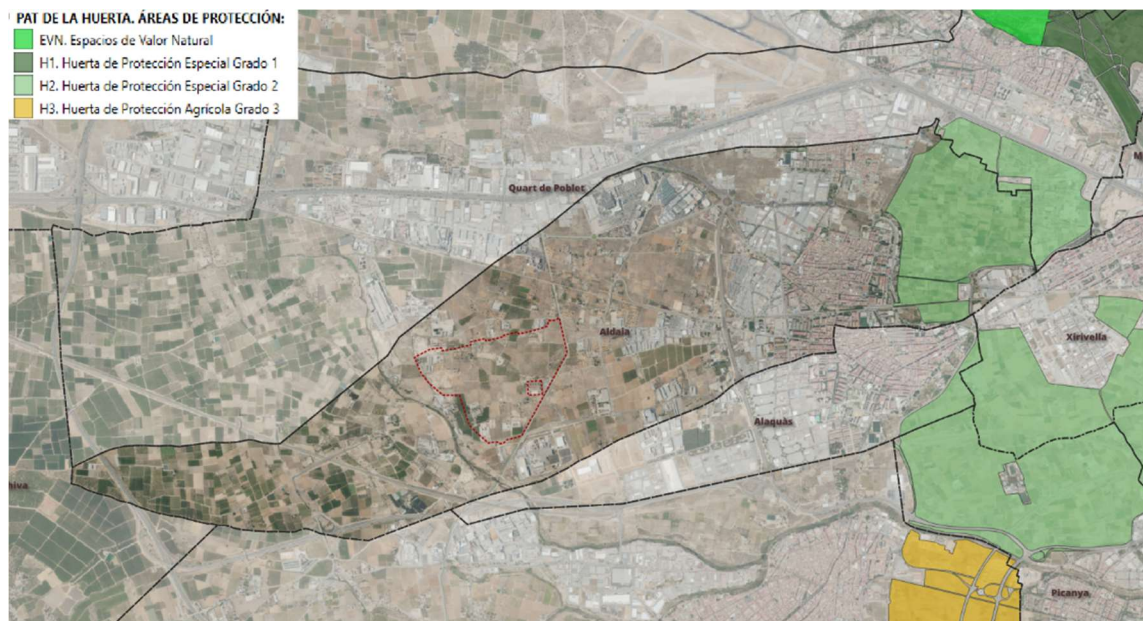


Ilustración 3 PAT de la Huerta

- Como zonas críticas por la posible incidencia de riesgos naturales, las áreas con peligrosidad de inundación según el PATRICOVA y el Sistema Nacional de cartografías de Zonas inundables (SNCZI)

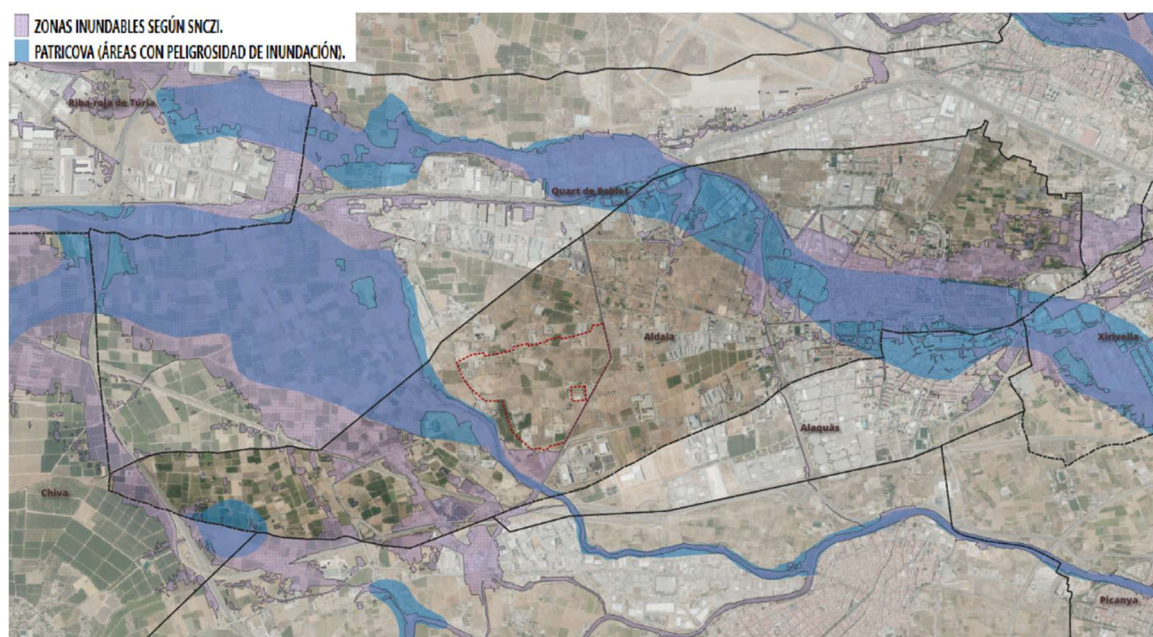


Ilustración 4 Zonas críticas por riesgos naturales: Inundación.

- Como las áreas agrícolas por su elevada capacidad agrológica, las zonas del municipio que presentan capacidad agrológica muy elevada según la cartografía temática de la GV.



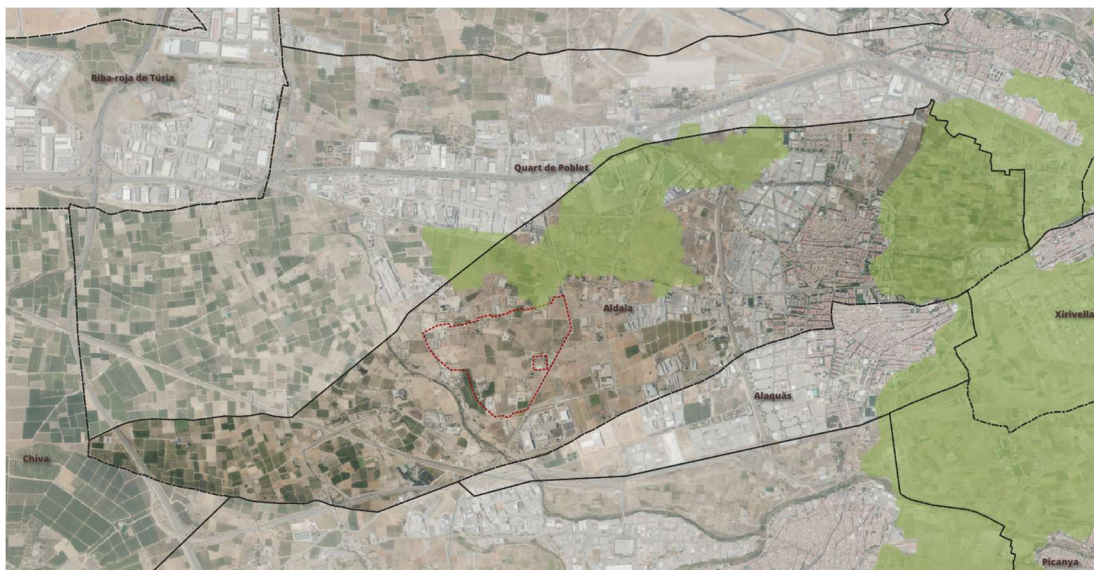


Ilustración 5 Zonas de capacidad agrologica muy elevada.

- Como espacios de elevado valor cultural, los BICs y BRLs

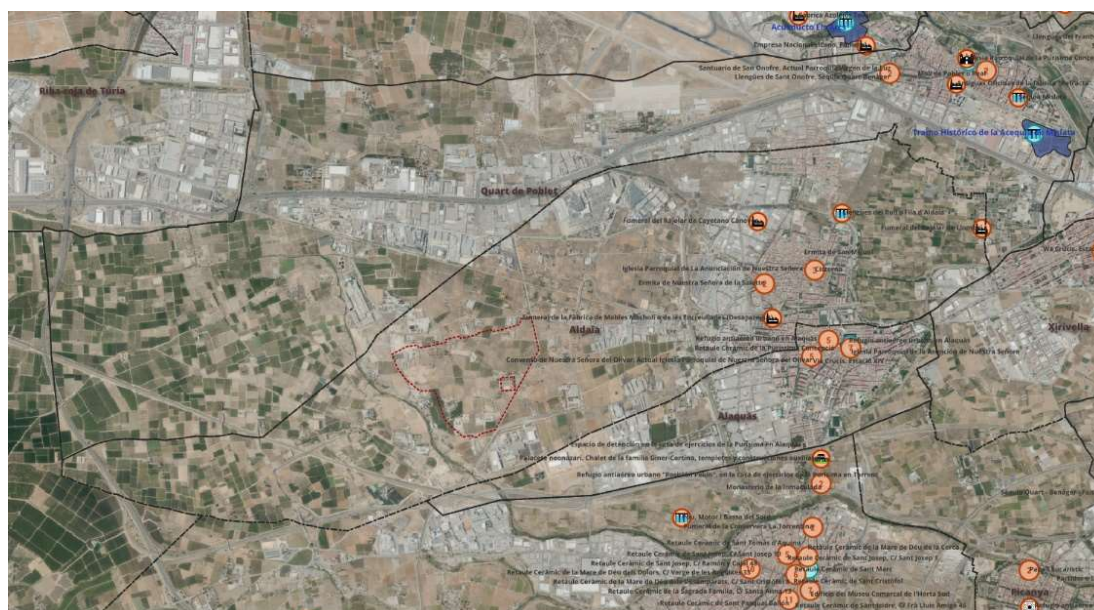


Ilustración 6 Espacios de elevado valor cultural: BICs y BRLs

- En cuanto a espacios naturales y Red natura 2000, el municipio de Aldaia no esta incluida dentro de ninguno de ellos, siendo los más próximos al municipio, que forman parte de esta infraestructura verde a escala regional son el Parque Natural del Turia en Quart de Poblet, y el paraje municipal de la Serra de Perenxisa en Torrent.



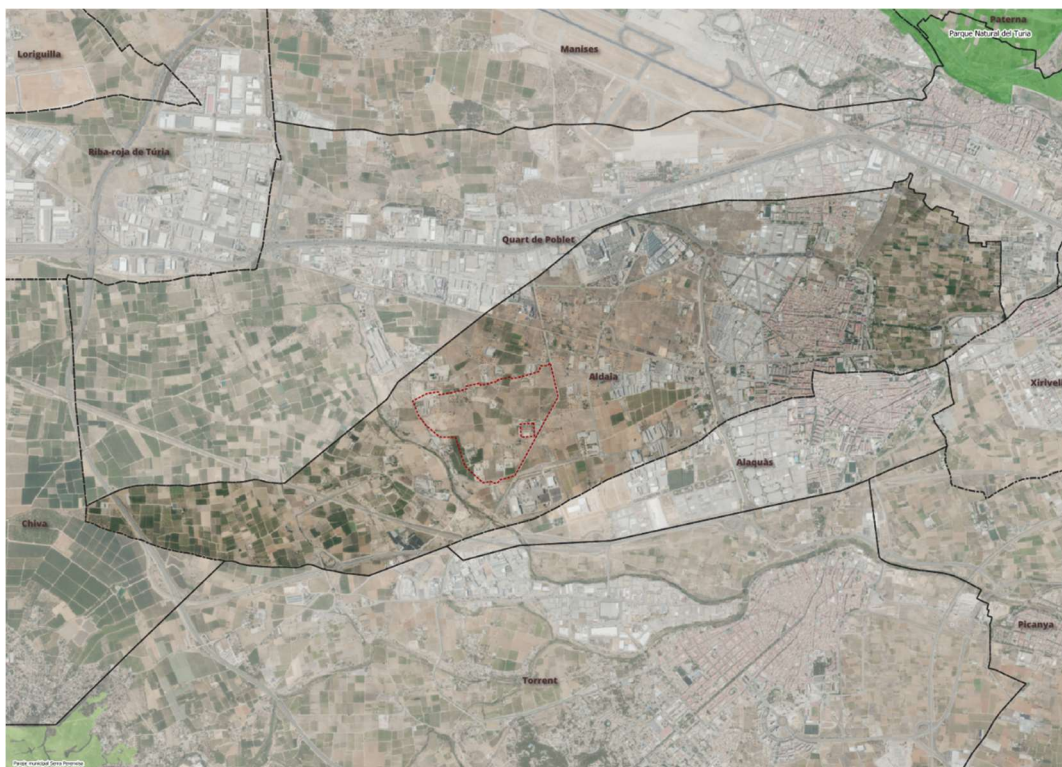


Ilustración 7 Espacios Naturales.

Todos estos elementos se han reflejado en el plano ORD.E-05.1 INFRESTRUCTURA VERDE A ESCALA REGIONAL Y SUPRAMUNICIPAL, como infraestructura verde a escala regional y supramunicipal en el municipio de Aldaià y su entorno.

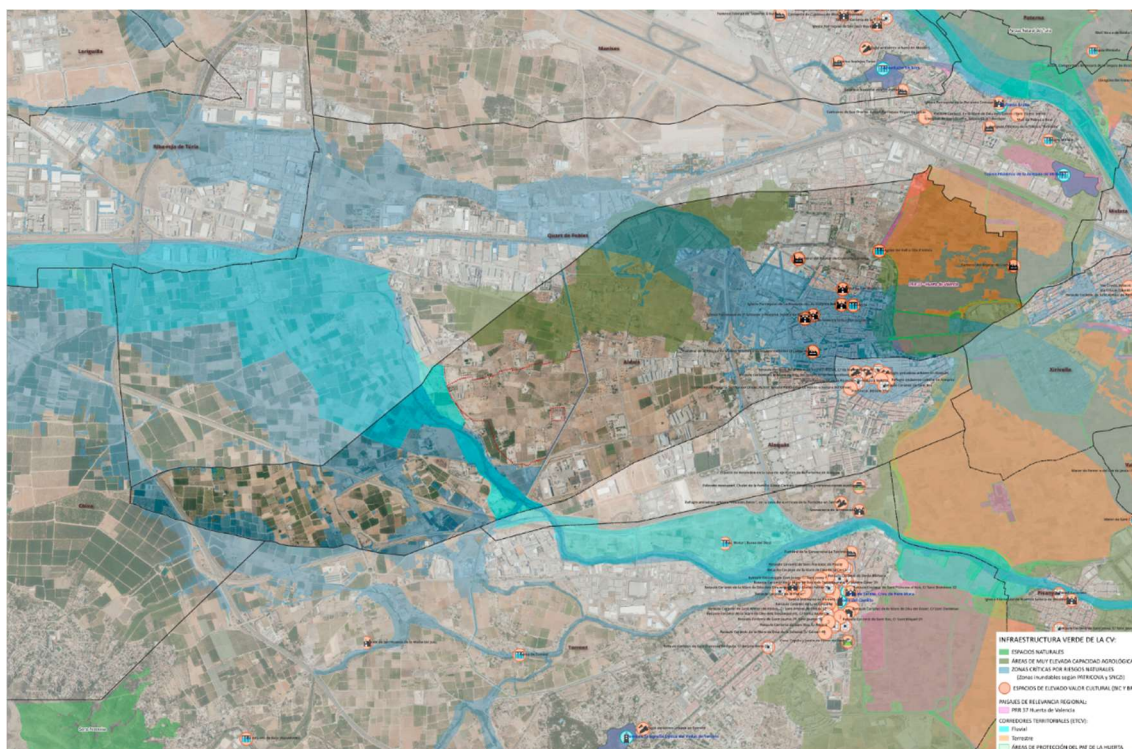


Ilustración 8 Infraestructura verde de la CV en Aldaià

El ámbito del PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE LA INNOVACIÓN ALDAIA (VALENCIA), no se encuentra dentro de ningún elemento de la infraestructura verde de la Comunidad Valenciana.

Los apartados 2 y 3 del artículo 4 del TRLOTUP establecen que *“la infraestructura verde se extenderá también a los suelos urbanos y urbanizables, comprendiendo, como mínimo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permitan su conexión.*

*La identificación y caracterización de los espacios que componen la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana se realizará en los instrumentos de planificación territorial y urbanística, a escala regional, supramunicipal, municipal y urbana, ... “*

Actualmente el municipio de Aldaia no tiene definida la infraestructura verde a nivel local y urbana.

Por tanto, este Plan Parcial propone como Infraestructura Verde, a escala local y urbana, en el ámbito de este plan parcial y en su entorno la comprende los espacios y elementos siguientes:

- A escala local:
  - Las zonas con riesgo de inundación
  - El corredor fluvial
  - Los DPH de los cauces y el del Canal Xúquer-Turia.
  - Las zonas de muy alto valor agrícola
  - Las áreas, espacios y elementos que garanticen la adecuada conectividad territorial y funcional entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde a nivel local, como las vías pecuarias y el del Canal Xúquer-Turia.
- A escala urbana del Plan Parcial:
  - Las zonas verdes urbanas y espacios libres del plan parcial
  - Las áreas, espacios y elementos que garanticen la adecuada conectividad territorial y funcional entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde: Los viales que permiten la interconexión los anteriores elementos de infraestructura verde local, que coinciden con los viales de red primaria del ámbito y la zona de protección de 25m de la Ronda Sur.

Esta infraestructura verde propuesta configura adecuadamente el ámbito de transición entre el corredor fluvial, que conecta la infraestructura verde al oeste de Aldaia, y Canal Xúquer-Turia, como infraestructura que forma parte del paisaje agrario y de la huerta, y que vertebra y conecta de Sur a Norte esta infraestructura verde local.

Así mismo esta infraestructura verde urbana propuesta tiene garantizada su continuidad con otros elementos de la infraestructura verde local y de la comunidad valenciana por:

- Las zonas verdes y espacios libres, que conectan de oeste a este el corredor fluvial y el canal Xúquer-Turia
- Las vías de conexión, que permiten la conexión norte sur, y su conexión con las vías pecuarias, que permiten su conexión con la IV del casco urbano de Aldaia y las zonas de la Huerta de Valencia.



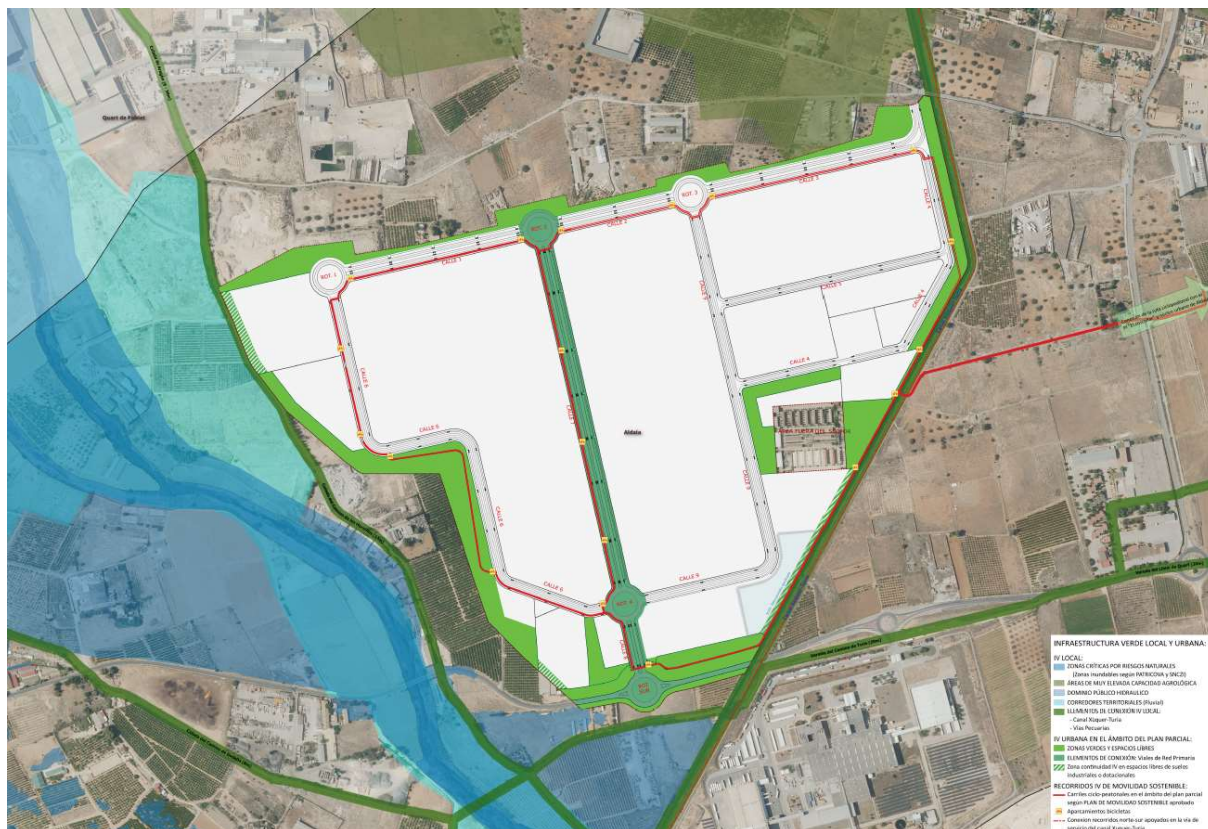


Ilustración 9 IV Local y urbana

## 6 FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Se especifica a continuación las fichas de Planeamiento y Gestión del Parque Comarcal de Innovación.

| FICHA DE ZONA         | ZONA DE NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEFINICIÓN DE LA ZONA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| CÓDIGO DE LA ZONA     | ZND-IN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| SUPERFICIE            | 999.990,91 m2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| USOS                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| USO DOMINANTE         | <p>Industrial – Logístico</p> <p>El uso Almacén, y el uso de Centro de Datos (data center), se entienden expresamente incluidos en el uso dominante.</p> <p>Al menos el 51% de la superficie neta se deberá destinar a <b>Actividades Innovadoras, de transferencia de tecnología o de I+D</b>. En el artículo 8 de las normas de ordenación estructural se enumeran ejemplos de tipos de actividades que se podrán implantar en este nuevo Parque Comarcal y que se consideran innovadoras.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| USOS COMPATIBLES      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Industrial normal</b> y aquellas que, aun estando calificadas como molestas o peligrosas, dispongan de la aplicación de las medidas correctoras pertinentes en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento, por la comisión de actividades calificadas por la Generalitat Valenciana como de suficiente garantía, así como la legislación y normativa de aplicación.</li> <li>• <b>Industria Pequeña</b> en parcela mínima de 1.500 m2 y permitida únicamente en parcela, indicada en Plano de Ordenación, compatible con el uso de Industria Pequeña (ZND-IN-5.1).</li> <li>• Los <b>usos administrativos</b> relacionados <b>complementarios</b> al uso principal.</li> <li>• Comercial complementario del uso principal, limitado a aquellas actividades que sean complementarias a la actividad productiva según el Art. 35 del PATSECOVA.</li> <li>• <b>Talleres de reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos</b>. Las estaciones de servicio serán permitidas si se cumplen las garantías de seguridad marcadas por la Ley y si se considera conveniente por el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Conselleria.</li> </ul> <p>La edificabilidad que le corresponderá al Ayuntamiento (10% del aprovechamiento tipo) se destinará a actividades</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>innovadoras o de alta-media tecnología, según se definen en el artículo 8 de las Normas de Ordenación Estructural.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Transferencia de residuos.</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>USOS INCOMPATIBLES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Residencial</b>, a excepción de las posibles viviendas del conserje o guarda de una instalación, la cual no podrá superar los 150 m<sup>2</sup>, construidos.</li> <li>• <b>Sanitario</b>, a excepción de los botiquines o salas de urgencia que las instalaciones pueden legalmente requerir.</li> <li>• <b>Docente</b>, a excepción de aquellas salas destinadas al aprendizaje o instrucción del personal o de investigación, siempre que estén vinculadas al proceso productivo allí implantado.</li> </ul> |
| <b>DENSIDAD</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>El índice de edificabilidad bruta del sector será de 0,60983 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.</p> <p>La edificabilidad bruta máxima es de 590.854,29 m<sup>2</sup>t.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>POBLACIÓN MÁXIMA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>PLANO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ver plano ORD.E-01 "Clasificación".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>PROTECCIONES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>Infraestructura Verde:</b> Mantener una zona en el norte del sector, que sea lo más similar posible al patrón de agrícola, y funcione como corredor territorial, paisajístico y ambiental. Así mismo se mantendrá el corredor sur con la misma funcionalidad. Ambos pertenecerán a la Infraestructura Verde del Sector.</p>                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>AFECCIONES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>-Carreteras</b></p> <p>Zona de protección (25m) de la carretera CV-413</p> <p><b>-Aeronáuticas</b></p> <p>Zonas de Servidumbre Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia.</p> <p><b>-Radioeléctricas</b></p> <p>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.</p> <p><b>-Dominio público Hidráulico</b></p> <p>Canal Júcar Turia. Zona de servidumbre (5 m).</p> <p><b>-Vías pecuarias</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Colada del Camino de Hornillos. Anchura legal necesaria 15 m.<br>-Cementerio de Aldaia. Policía Sanitaria Mortuoria<br>Perímetro de protección de 25 m.                                                                                                                                                                            |
| <b>PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Aplicación de medidas correctoras de estudios sectoriales:<br>-Estudio de Paisaje.<br>-Estudio de huella de carbono.<br>-Estudio Acústico.<br>-Estudio Ambiental y Territorial Estratégico.                                                                                                                                        |
| <b>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Edificación aislada-Bloque exento.<br>Los usos terciarios (TR), equipamientos (QM), e Infraestructura-Servicio Urbano (QI*) serán admisibles en aquellas zonas de ordenación pormenorizada señaladas como tal.                                                                                                                     |
| <b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ordenanzas del Plan Parcial:<br>-Título Primero: Normas Generales.<br>-Título Segundo: Ordenación Estructural.<br>-Título Tercero: Medidas y Normas de Integración Paisajística.<br>-Título Cuarto: Normas de Protección Histórica y Arquitectónica Ordenación Estructural.<br>-Título Quinto: Normas de Servidumbres Aeronáuticas |

| FICHA DE GESTIÓN             | ZND-IN PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ZONA DE ORDENACIÓN           | ZND-IN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| CLASE DE SUELO               | Suelo Urbanizable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| USOS                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| USO DOMINANTE                | <p>Industrial – Logístico</p> <p>El uso Almacén, y el uso de Centro de Datos (data center), se entienden expresamente incluidos en el uso dominante.</p> <p>Al menos el 51% de la superficie neta se deberá destinar a <b>Actividades Innovadoras, de transferencia de tecnología o de I+D.</b> En el artículo 8 de las normas de ordenación estructural se enumeran ejemplos de tipos de actividades que se podrán implantar en este nuevo Parque Comarcal y que se consideran innovadoras.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| USOS COMPATIBLES             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Industrial normal</b> y aquellas que, aun estando calificadas como molestas o peligrosas, dispongan de la aplicación de las medidas correctoras pertinentes en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento, por la comisión de actividades calificadas por la Generalitat Valenciana como de suficiente garantía, así como la legislación y normativa de aplicación.</li> <li>• <b>Industria Pequeña</b> en parcela mínima de 1.500 m<sup>2</sup> y permitida únicamente en parcela, indicada en Plano de Ordenación, compatible con el uso de Industria Pequeña (ZND-IN-5.1).</li> <li>• Los <b>usos administrativos</b> relacionados complementarios al uso principal.</li> <li>• Comercial complementario del uso principal, limitado a aquellas actividades que sean complementarias a la actividad productiva según el Art. 35 del PATSECOVA.</li> <li>• <b>Talleres de reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos.</b> Las estaciones de servicio serán permitidas si se cumplen las garantías de seguridad marcadas por la Ley y si se</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>considera conveniente por el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Conselleria.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La edificabilidad que le corresponderá al Ayuntamiento (10% del aprovechamiento tipo) se destinará a actividades innovadoras o de alta-media tecnología, según se definen en el artículo 8 de las Normas de Ordenación Estructural.</li> <li><b>Transferencia de Residuos.</b></li> </ul>                                                                                                                        |
| <b>USOS INCOMPATIBLES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Residencial</b>, a excepción de las posibles viviendas del conserje o guarda de una instalación, la cual no podrá superar los 150 m<sup>2</sup>, construidos.</li> <li><b>Sanitario</b>, a excepción de los botiquines o salas de urgencia que las instalaciones pueden legalmente requerir.</li> <li><b>Docente</b>, a excepción de aquellas salas destinadas al aprendizaje o instrucción del personal o de investigación, siempre que estén vinculadas al proceso productivo allí implantado.</li> </ul> |
| <b>CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO Y ÁREA DE REPARTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Existe un área de reparto. La superficie que se considera para el <b>Área de Reparto</b> (actuaciones integradas), es la resultante de considerar la superficie del Sector más la superficie de Red Primaria exterior adscrita, menos la suma de los suelos públicos afectos a su destino (tanto interiores, como exteriores de la carretera CV-413) y menos la superficie de los suelos sometidos al régimen de áreas semiconsolidadas.</p> <p>La superficie del <b>Área de Reparto</b> es 998.459,07 m<sup>2</sup>s.</p> <p>El aprovechamiento tipo es de 0,5917661 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ver plano ORD.E 01 "Clasificación".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 999.990,91                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 173.402,26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 46.182,18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 127.220,08                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 64.400,95                                                    |
| SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 64.400,95                                                    |
| SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | -                                                            |
| SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -                                                            |
| <b>SUPERFICIE RED PRIMARIA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>237.803,21</b>                                            |
| RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 5.756,39                                                     |
| <b>SUBESTACIONES PREEXISTENTES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>10.749,61</b>                                             |
| AREA INDUSTRIAL SEMICONSOLIDADA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 14.601,30                                                    |
| <b>SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m2s)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>968.883,61</b>                                            |
| IEB (m2t/m2s)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,60983                                                      |
| IET (m2t/m2s)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,011096                                                     |
| IEI (m2t/m2s)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,598734                                                     |
| <b>EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>590.854,29</b>                                            |
| EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10.750,84                                                    |
| EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 580.103,46                                                   |
| <b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                              |
| Se desarrollará la ordenación pormenorizada en el Plan Parcial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                              |
| <b>CONDICIONES DE GESTIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                              |
| FIGURA DE PLANEAMIENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Programa de Actuación Integrada Homologación y Plan Parcial. |
| GESTIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | INDIRECTA Programa de Actuación Integrada                    |
| PROGRAMACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | La Unidad de Ejecución es única.                             |
| <b>CONDICIONES DE EJECUCIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                              |
| <b>1. Conexiones de la Infraestructura Verde con el exterior:</b> Mantener una zona en el norte del sector, que sea lo más similar posible al patrón de agrícola, y funcione como corredor territorial, paisajístico y ambiental. Así mismo se mantendrá el corredor sur con la misma funcionalidad. Ambos pertenecerán a la Infraestructura Verde del Sector. |                                                              |

- 2. Red de saneamiento.** La red de saneamiento será separativa. Las condiciones de conexión y entrega se adecuarán a las exigencias del organismo de cuenca titular y serán detalladas en el proyecto de urbanización. Se instalarán sistemas de drenaje sostenible (SUDS), con su posterior concreción en el Proyecto de Urbanización y verificación del funcionamiento mediante la elaboración de un Estudio hidrológico-hidráulico.

Las aguas residuales generadas en el sector se conectarán a la red de saneamiento del Polígono "El Coscollar", desde donde serán conducidas a través de la red municipal de colectores hasta la depuradora de Quart – Benáger.

Para el diseño y cálculo de la red de saneamiento de aguas residuales deberán considerarse los Sectores de Suelo Urbanizable previstos en el PGE de Quart de Poblet (SI-1 "Los Hornillos 1" y SI-2 "Los Hornillos 2").

- 3. Energía Eléctrica.** La conexión se realizará a través de una de las dos subestaciones eléctricas situadas dentro del ámbito de actuación, de acuerdo a las condiciones que estipule la empresa distribuidora.

El abastecimiento de energía eléctrica se realizará de modo que el sector funcione de manera completamente independiente al resto del suelo urbano. Para ello se deberá plantear una red subterránea de media tensión que alimente los centros de transformación que se ubiquen en el Sector.

- 4. Red de telecomunicaciones.** La conexión con la red telefónica general se realizará a través de una cámara de conexión situada en el límite del Sector. Se incluirá en las obras de urbanización la previsión de la red de fibra óptica.

- 5. Red de gas.** Su instalación dependerá de la viabilidad y compatibilidad con las infraestructuras de suministro existentes.

- 6. Accesos viarios.** Se asigna al Agente Urbanizador el proyecto, obtención de terrenos y la ejecución de las siguientes actuaciones:

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

Para ello, se deberán obtener las autorizaciones que se requieran de las Administraciones y/u Organismos titulares de ellas.



**7. Calidad del aire.** Las actividades que se implanten en el sector deberán de contar con un estudio acústico específico y la posterior auditoría acústica que garantizará que se mantienen los objetivos de calidad respecto a lo que se prevé, de acuerdo con lo que se establece en la Ley 7/2022.

**8. Proyectos de urbanización y otros proyectos.**

Los proyectos de urbanización y otros proyectos que desarrollen la ordenación del sector:

- Se someterán a Evaluación de Impacto Ambiental si procede según la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Irán acompañados de un estudio de huella de carbono con mayor concreción al haberse definido el ajardinamiento de las zonas verdes, donde se incluya la ganancia producida por las zonas verdes y la pérdida por los campos de cítricos eliminados.
- Se instalará energía solar fotovoltaica en las cubiertas de todas las edificaciones industriales y terciarias que se implanten en el sector que tengan una superficie superior a 250 m<sup>2</sup>. En caso de ser viable, la instalación se sobredimensionará, y se destinará a autoconsumo al menos lo exigido por la legislación vigente, y en su caso el exceso de energía se verterá a la red.
- Se realizará la plantación de al menos 2.989 árboles.
- Contemplarán las dotaciones que le confieran al Sector la clasificación de Área Industrial Avanzada de la Ley 14/2018, de 5 de junio, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana.
- Deberá preverse el desmantelamiento de las redes de instalaciones existentes que devengan innecesarias, así como los soterramientos y reposiciones de servicios que se requieran. Quedan prohibidos sobre las parcelas y red viaria interior, debiendo ser enterrada su instalación. Para el caso de la red de Telecomunicaciones se preverá la retirada de los despliegues efectuados de forma aérea o apoyándose en las fachadas de los edificios, previo acuerdo con los operadores afectados y a la viabilidad técnica y económica, todo ello sin perjuicio de que la administración encargada de la aprobación de dicho instrumento proporcione una solución alternativa que garantice la disponibilidad de canalizaciones u otros recursos necesarios para desplegar las redes en condiciones viables desde el punto de vista técnico.

**9. Plan de Movilidad Sostenible**

Se realizarán las actuaciones previstas en el Plan de Movilidad Sostenible, entre las que se destaca:

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

**10. Servidumbres Aeroportuarias**

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia correspondientes al Real Decreto 856/2008 (B.O.E. núm.129, de 28 mayo) y por las propuestas de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010 (B.O.E. nº 2, de 3 de enero de 2011).

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción

(incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023 en su actual redacción.

#### 11. Otras Condiciones

- Preservar la integridad del canal Júcar-Turia como límite real y efectivo del sector.
- El proyecto de urbanización deberá proponer una solución para el cruce de la vía pecuaria Camino de Hornillos con la CV-413.
- **Condiciones referentes al cambio climático:** Se debe instalar energía solar fotovoltaica en las cubiertas de las nuevas edificaciones industriales que tengan una superficie superior a 250 m<sup>2</sup>.
- **Condiciones de borde:** En las parcelas ZND-IN-1 y ZND-IN-6/ZND-IN-6.1 (en esta segunda en caso de modificación sustancial e integral o de nueva ejecución), y en la parcela SQM-3, deberá de realizarse un tratamiento en el borde o linde con el límite del sector para dar una continuidad visual al cinturón verde perteneciente al mismo que asegure la conformación futura de un sistema continuo de espacios abiertos.
- En el Título segundo, Artículo 8, de las normas de ordenación estructural, se define como se valorará de manera objetiva el componente innovador del uso y la actividad a implantar. Estos usos y actividades de componente innovador del parque deberán ocupar como mínimo el 51 % de la superficie neta.
- **Aparcamientos:** En referencia a la reserva de plazas de aparcamiento, el presente Plan ha previsto una reducción de la misma. Esta reducción deberá aprobarse mediante Resolución motivada de la Consellería competente en Ordenación del Territorio previo Informe favorable de la Consellería competente en Industria (según pto. 6.3 del Anexo IV del TR LOTUP).
- **Condiciones estéticas:** Deben cumplirse todas las condiciones estéticas y compositivas prescritas en el Capítulo V de estas Normas Urbanísticas.
- **Condiciones de integración paisajística:** Deben cumplirse todas las condiciones de integración paisajísticas incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, así como las previstas en el Estudio de Paisaje.
- **Autorizaciones:** Deberán obtenerse cuantas autorizaciones se requieran por razón de materia, que sean exigibles por la legislación vigente, destacando entre ellas, las autorizaciones de vertido.
- **Ampliación del Cementerio:** deberá aportarse Estudio Hidrogeológico, según lo preceptuado en el art. 43 y 44 del Reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana.



## 7 PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

- 7.1 Clasificación. ORD.E-01
- 7.2 Superficie Computable del Sector. ORD.E-02
- 7.3 Área de Reparto. ORD.E-03
- 7.4 Red Primaria. ORD.E-04
- 7.5 Infraestructura verde a escala regional y supramunicipal. ORD.E-05.1
- 7.6 Infraestructura verde a escala local y urbana. ORD.E-05.2
- 7.7 Superficies afectas a su destino. ORD.E-06

Valencia, JUNIO de 2025



Paloma Cebrián Sánchez

Ingeniera de Caminos, CC. Y PP. Nº 35.640