DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 1 de 41

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

febrero de 2023

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 2 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

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, al presente Plan Parcial 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 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. 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 está únicamente en las actividades de las empresas a implantar. La innovación será en:
  - en el diseño y la ejecución de la urbanización.
  - En el diseño y la ejecución de la arquitectura de los edificios e instalaciones.
  - en la gestión energética del parque y de las empresas. La disposición de dos redes de energía eléctrica. La utilización de energías renovables. El diseño de edificios y del parque serán de alta eficiencia y sostenibles.
  - En la gestión de las aguas. El parque dispondrá de redes de agua potable e industrial. Se gestionará eficazmente el agua existiendo instalaciones para la reutilización de las aguas.
  - Innovador en la disponibilidad de acceso al redes 5G y disponibilidad de redes de comunicaciones de alta velocidad redundantes.
  - Innovador en la accesibilidad, comunicaciones y vialidad ciclopeatonal.

- El Parque Comarcal dispondrá de grandes zonas verdes, integrándolas con el paisaje existente y poniendo en valor la Infraestructura Verde.
- 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.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 3 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

- El diseño será sencillo y rectangular de todas sus parcelas permitiendo la implantación de cualquier industria, actividad y empresa de servicios.

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 3'00 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-33 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.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 4 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

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 m2s) 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.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 5 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

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-Servicio Urbano (QI).

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

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 6 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

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.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 7 de 41

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

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.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 8 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

3 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 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.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/2807202210191 8 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 9 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

4 DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SECTOR.

Cuando se plantea la ordenación urbanística de un determinado ámbito de actuación, se ha de definir tanto la ordenación pormenorizada como la ordenación estructural, puesto que ambos niveles de ordenación integran la ordenación urbanística general.

4.1 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.

4.2 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 984.023,90 m2. Por otro lado, la superficie Adscrita al Sector es de 85.226,20 m2. Este valor coincide con el recogido en la Ficha de Planeamiento y Gestión, y también 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:

- Vial de acceso directo, sobre el ámbito del Sector al Noroeste, paralelo al Canal Júcar-Turia, hasta alcanzar la red del ferrocarril (línea de cercanías), al Norte del ámbito del Sector (RPA-1).
- Ejecución del vial de enlace hasta la rotonda situada en el Camino Encreullades. (RPA-2).
- Ejecución del vial de enlace, desde el acceso al ámbito al Oeste hasta la rotonda situada en el Camino Encreullades, junto al Polígono Industrial “El Coscollar” (RPA-3). Dicha rotonda, si bien queda incluida en el ámbito del Plan de Reforma Interior de “El Coscollar”, deberá ser adelantada en su ejecución por la actuación del Parque Comarcal de Innovación “Pont dels Cavalls” para las correctas conexiones del ámbito. Se refleja en la Ficha de Gestión del ámbito; todo ello sin perjuicio que dicha carga corresponda al ámbito de “El Coscollar” y que deberá ser asumido por éste en el momento de su desarrollo y ejecución, debiendo esto quedar formalizado de la forma legalmente establecida.
- 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-4).

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 10 de 41

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

- Sistema viario para completar el acceso al Sector desde la carretera CV-413, formado por la ampliación del puente sobre el Barranco (El Poyo, del Cavalls) y ampliación del paso superior del Canal Júcar-Turia (RPA-6) y (RPA-7).
- 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-5 y 8). De esta actuación se excluyen dos áreas que se ejecutarán a cargo de otros agentes para la consecución de sus DICs.
- Ejecución del vial de conexión por el Oeste, desde la CV-413 hasta la CV-36 (RPA-9).

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 11 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4.3 TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL

En el apartado 3.3 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 Generalitat Valenciana, el barranco del Poyo, el canal del trasvase Júcar-Turia y las vías pecuarias. Dicho análisis tenía un carácter general, y ahora procede analizar con detalle si existen bienes de dominio público no municipal (debidos a la legislación sectorial) en el ámbito del Plan Parcial. Según se establece en el TRLOTUP, estas zonas de dominio público (establecidas en la legislación sectorial) quedarán excluidas de la superficie computable del sector. Sin embargo, tal y como se justifica a continuación, en ningún caso se han incluido bienes de dominio público de titularidad no municipal en el ámbito del Parque Comarcal de la Innovación de Aldaia.

4.3.1 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 se ve afectada por el límite de edificación. Se propone realizar plantaciones 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.

4.3.2 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).

4.3.3 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 dominio público de 3 metros a cada lado del canal.

4.3.4 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 20 m de anchura.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/2807202210191 8 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 12 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4.4 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 Plan Parcial.

Por tanto, el ámbito del Parque Comarcal y su área Adscrita, está considerado como una única Área de Reparto, con una superficie total de 1.066.193,14 m2.

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, no se da ninguna de las circunstancias para que no se cumpla la regla general expuesta (no existe Red Primaria incluida en el sector, ni actuaciones aisladas, etc.), por lo que la SCS 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 concluye en este caso que la SCS NO coincide con la delimitación del Parque Comarcal, siendo la SCS de 963.357,31 m².

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 13 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4.5 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 (m2t).

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: 0.62054

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 Plan Parcial, se aportan los datos a la fórmula de cálculo del Aprovechamiento Tipo (AT):

$$AT = \frac{Edificabilidad\ Unitaria}{S_{sector} + S.RPA_{ds} - S.Dot.Pub.E} = \frac{597.803{,}63}{984.023{,}90 + 85.226{,}20 - 3.056{,}96} = \mathbf{0{,}56069\ m^2t\ /m^2s}$$

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 14 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4.6 RED PRIMARIA

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

- Bulevar Norte-Sur de doble sentido de 36 m.

La Red primaria Adscrita está formada por varios ámbitos:

- Vial de acceso directo, sobre el ámbito del Sector al Noroeste, paralelo al Canal Júcar-Turia, hasta alcanzar la red del ferrocarril (línea de cercanías), al Norte del ámbito del Sector (RPA-1).
- Ejecución del vial de enlace hasta la rotonda situada en el Camino Encreullades. (RPA-2).
- Ejecución del vial de enlace, desde el acceso al ámbito al Oeste hasta la rotonda situada en el Camino Encreullades, junto al Polígono Industrial "El Coscollar" (RPA-3). Dicha rotonda, si bien queda incluida en el ámbito del Plan de Reforma Interior de "El Coscollar", deberá ser adelantada en su ejecución por la actuación del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls" para las correctas conexiones del ámbito. Se refleja en la Ficha de Gestión del ámbito; todo ello sin perjuicio que dicha carga corresponda al ámbito de "El Coscollar" y que deberá ser asumido por éste en el momento de su desarrollo y ejecución, debiendo esto quedar formalizado de la forma legalmente establecida.
- 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-4).
- Sistema viario para completar el acceso al Sector desde la carretera CV-413, formado por la ampliación del puente sobre el Barranco (El Poyo, del Cavalls) y ampliación del paso superior del Canal Júcar-Turia (RPA-6) y (RPA-7).
- 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-5 y 8). De esta actuación se excluyen dos áreas que se ejecutarán a cargo de otros agentes para la consecución de sus DICs.
- Ejecución del vial de conexión por el Oeste, desde la CV-413 hasta la CV-36 (RPA-9).

Estos elementos de la Red Primaria se grafían en el Plano de Ordenación correspondiente de este Plan Parcial.

4.7 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.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 15 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

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 envergadura debido a que se trata de un ámbito estratégico, que genera gran impacto tanto por su ubicación, dimensión y propuesta innovadora. Y actuaciones de esta índole deben estar basadas 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 CV 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, 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.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 16 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Nula posibilidad de desarrollado 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.

En lo que refiere a la evacuación de aguas residuales se plantea mediante una estación depuradora (EDAR) cuyo efluente se reutilice como riego de las zonas verdes, aunque cabrían alternativas de conexión a la red de colectores de Quart – Benáger. La primera opción parece, a priori, la más conveniente para Aldaia, Alaquàs, Manises, Xirivella y Quart de Poblet, ya que no consumiría capacidad de la depuradora de Quart – Benáger.

Excepcional ubicación del sector por lo que respecta a lejanía del casco urbano y emplazamiento pegado 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

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 17 de 41

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

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 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 de modo que queda liberado, 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.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/2807202210191 8 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 18 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

5 FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Se específica a continuación la ficha de Planeamiento y Gestión del Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/2807202210191 8 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

FICHA PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Clase de suelo:	SECTOR	Municipio	Superficie	Tipología
URBANIZABLE	PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"	ALDAIA	984.023,90	Edificación aislada-Bloque exento

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

SCS	963.357,31	m2s
Superficie adscrita	85.226,20	m2s
Área de reparto	1.066.193,14	m2s
Edificabilidad bruta	597.803,63	m2t
Índice edificabilidad bruta	0,62054	m2t/m2s
Aprovechamiento tipo	0,56069	m2t/m2s

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

CONDICIONES DE PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	· **Parcela Industria grande** : 50.000 m2 (salvo ZND-IN-1 que será de 34.000 m2) · **Parcela industria pequeña** : 1.500 m2 (hasta límite de 15.000 m2)	**Fachada mínima**	50 m
Altura cornisa máxima	15 m	**Distancia mínima a linde frontal**	10 m
Altura total máxima	3,5 m superior a la altura de cornisa	**Distancia mínima a resto de linderos**	6 m
Ocupación máxima	100% sobre parcela neta	**Sótanos y semisótanos**	Permitidos
Número máximo plantas	Libre	**Vuelos**	Se permiten sobre los retranqueros obligatorios

USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES

USO DOMINANTE	USO COMPATIBLE	USO PROHIBIDO
INDUSTRIAL - LOGÍSTICA (ZND-IN/LOG)	· **Industrial normal** 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. · **Industria Pequeña** en parcela mínima de 1.500 m2 y permitida únicamente en parcela compatible indicada en Plano. · **Almacén logístico** . · Los **usos administrativos** relacionados **complementarios** al uso principal. · **Comercial** complementario del uso principal, limitado a aquellas actividades que sean complementarias a la actividad productiva según el Art. 35 del PATSECOVA. · **Talleres de reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos** . 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 Consellería. Se admite que estos usos sean complementarios al uso	**Residencial** , a excepción de las posibles viviendas del conserje o guarda de una instalación, la cual no podrá superar los 150 m2, construidos. **Sanitario** , a excepción de los botiquines o salas de urgencia que las instalaciones pueden legalmente requerir. **Docente** , a excepción de aquellas salas destinadas al aprendizaje o instrucción del personal o de investigación, siempre que estén vinculadas al proceso productivo allí implantado.

CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN Y CARGAS EXTERNAS

CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN

El proyecto de urbanización deberá proponer una solución para el cruce de la vía pecuaria Camino de Hornillos con la CV-413.

-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, el cual deberá contemplar soluciones de drenaje sostenible.
Para el tratamiento de las aguas residuales, el ámbito debe ejecutar a su cargo planta depuradora, y las aguas residuales deberán ser conducidas hasta ella.
-Energía eléctrica: la conexión se realizará a través de las dos subestaciones eléctricas situadas dentro del ámbito de actuación, de acuerdo a las condiciones que estipulen las empresas distribuidoras.
-Red de comunicaciones: 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.
-Red de gas. Su instalación dependerá de la viabilidad y compatibilidad con las infraestructuras de suministro existentes.

Aparcamientos: Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza por cada 200 m2, o fracción, de edificabilidad industrial. Asimismo, debe cumplirse la reserva del Anexo IV, estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas. En referencia a la reserva de plazas de aparcamiento, se procederá a la 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.

CARGAS EXTERNAS
- Vial de acceso directo, sobre el ámbito del Sector al Noroeste, paralelo al Canal Júcar-Turia, hasta alcanzar la red del ferrocarril (línea de cercanías), al Norte del ámbito del Sector. - Ejecución del vial de enlace hasta la rotonda situada en el Camino Encreullades. - Ejecución del vial de enlace, desde el acceso al ámbito al Oeste hasta la rotonda situada en el Camino Encreullades, junto al Polígono Industial “El Coscollar” . Dicha rotonda, si bien queda incluída en el ámbito del Plan de Reforma Interior de “El Coscollar”, deberá ser adelantada en su ejecución por la actuación del Parque Comarcal de Innovación “Pont dels Cavalls” para las correctas conexiones del ámbito. Se refleja en la Ficha de Gestión del ámbito; todo ello sin perjuicio que dicha carga corresponda al ámbito de “El Coscollar” y que deberá ser asumido por éste en el momento de su desarrollo y ejecución, debiendo esto quedar formalizado de la forma legalmente establecida. - 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. - Sistema viario para completar el acceso al Sector desde la carretera CV-413, formado por la ampliación del puente sobre el Barranco (El Poyo, del Cavalls) y ampliación del paso superior del Canal Júcar-Turia. - Desdoblamiento de la carretera CV-413, de titularidad de la Diputación Provincial de Valencia desde la ampliación del tablero del puente sobre el Canal Júcar-Turia hasta el nuevo puente sobre el Barranco del Poyo. - Ejecución del vial de conexión por el Oeste, desde la CV-413 hasta la CV-36.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/2807202210191 8 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 21 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

6 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

6.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación estructural y la pormenorizada se han elaborado conjuntamente, puesto que para formular una propuesta definitiva de delimitación del sector ha sido necesario verificar el ajuste de la ordenación pormenorizada y proponer viales de trazado adecuado

Se incluye en el plan las propuestas para corregir las características de la CV-413 en los puntos en que cruza el barranco de Poyo y el canal Júcar – Turia, dos puntos que es conveniente mejorar. Para ello se propone una sección de doble calzada entre los dos puntos, un nuevo puente sobre el barranco y la ampliación del tablero sobre el canal.

También se proyecta una rotonda sobre la CV-413 en la intersección que se produce con el viario interno del sector y que se constituirá en el principal acceso de este.

La red viaria se organiza en tres niveles jerárquicos:

- El primer nivel corresponde con los principales accesos al parque. En primer lugar, a la propia CV-413 como uno de los principales viales de acceso con dos calzadas de dos carriles por sentido en el tramo en que discurre entre el nuevo puente sobre el Barranco y el canal.
  Existe también un segundo vial de acceso al sector por su parte noroeste que conectará a través de una rotonda al Camino de Encreullades.
  El tercer acceso principal al sector se producirá a través de otra rotonda localizada en la parte norte del actual cementerio de Aldaia.

- El segundo nivel corresponde a los bulevares principales de la actuación (Norte-Sur y Este-Oeste) con sección de 36 m y calzada de 4 carriles y dos sentidos de circulación. Es una sección que permite aceras amplias y genera facilidad de maniobra a los vehículos pesados, con lo que se persigue tanto la solución de la demanda actual en los polígonos industriales como la futura contemplando, incluso, una evolución a la segunda fase de Parque Comarcal permitiendo la adecuación del vial Este-Oeste sin un coste demasiado elevado.

- El tercer nivel corresponde a las vías secundarias de una anchura inferior a las anteriores (25 m vial de doble sentido y 18 m vial de un único sentido) que sirven para interconectar todas las manzanas entre sí y formar una red viaria completa.

De la circunstancia de apoyarse la delimitación del sector en elementos lineales con carácter de barrera como el barranco, el canal y la carretera CV-413, deriva la solución de la disposición y configuración de las zonas verdes. Se proyectan con un carácter fundamentalmente lineal por diversas razones:

a. Interponer una barrera vegetal entre el elemento de borde que actúe como camuflaje visual de este respecto de la nueva zona urbana y viceversa. El mismo efecto se persigue entre las zonas de reserva para equipamientos y el resto del sector.

b. Formar una barrera vegetal entre el medio circundante y el sector como hito de reconocimiento paisajístico (el compartimento territorial guardado en la memoria y reconocido en el paisaje panorámico).

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 22 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

c. Proyectar zonas verdes con una planta fácil de mantener y de vigilar, basadas en el arbolado de alineación y en donde sea difícil que se forme la espesura boscosa.

La asignación del equipamiento agrupado hacia la zona este colindante con el cementerio de Aldaia y a los servicios existentes de Iberdrola e Hidrocantábrico, mejorando el acceso a los mismos y posicionándolos en zonas menos aisladas que en la actualidad. La mejor accesibilidad y aumento del tránsito en la zona, aumenta la seguridad para trabajadores y visitantes.

Cabe mencionar que el principal uso del desarrollo planificado es el industrial-logístico, teniendo en cuenta las restricciones establecidas, tanto geográficas, como legislativas y el resto de condicionantes descritos anteriormente, se ha ido completando el millón de metros disponible partiendo desde la CV-413 de manera ascendente con los límites del PORN de la Albufera y el canal Júcar-Túria.

Es primordial que los desplazamientos de vehículos sean lo más cortos posibles entre las distintas industrias y las vías principales de acceso al sector, por ello de opta por un diseño poligonal, siendo este el diseño que prima en el urbanismo actual eficiente.

Este diseño evita, de igual modo, el aislamiento de determinadas zonas que pudieran resultar degradadas por no poder generar parcelas del tamaño suficiente para que se ajusten a las necesidades actuales.

Además, para el diseño del límite longitudinal norte, se ha tenido en cuenta la optimización de un futuro desarrollo industrial en la zona norte, pudiendo generar parcelas de gran tamaño utilizando eficazmente el espacio disponible.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/2807202210191 8 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 23 de 41

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

SUPERFICIE SEGÚN USO	
SUELO PRIVADO	
ZONA EDIFICABLE	
ZND-IN-1	34.766,11
ZND-IN-2	207.583,02
ZND-IN-3	204.299,74
ZND-IN-4	89.977,03
ZND-IN-5	51.240,65
ZND-IN-6 (no computa)	17.609,63
ZND-TR-1	4.937,08
ZND-TR-2	5.000,00
Total SUELO PRIVADO	597.803,63
SUELO DOTACIONAL	
RED VIARIA (CV+CA)	
Red primaria	38.900,10
Red secundaria	133.240,56
CA (Aparcam. Camiones)	16.786,00
Total	188.926,66
ESPACIO LIBRE	
Espacio no computable como ZV	1.604,88
Espacio libre. Protección de viales	8.129,30
Espacio libre. Área sobre canal	2.014,32
Total	11.748,50
ZONAS VERDES	
JARDINES (VJ)	
VJ-1	39.746,19
VJ-2	4.190,17
VJ-3	47.678,64
VJ-4	1.581,64
VJ-5	10.351,56
Total	103.548,20
EQUIPAMIENTOS	
EQUIPAMIENTOS (QI)	
QI-1 (Subestaciones)	20.912,89
QI-2 (Depuradora)	5.962,74
QI-3 (Ampli. Cementerio)	28.954,69
QI-4	5.500,00
Total	61.330,32
Total DOTACIONES PÚBLICAS	365.553,68
SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR	963.357,31
Superficie no computable	20.666,59
SUPERFICIE TOTAL PLAN PARCIAL	984.023,90

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/2807202210191 8 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 24 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

7 RED SECUNDARIA.

La red secundaria de reservas de suelo dotacional público complementa la red primaria de modo que entre ambas integran la totalidad de reservas de suelo dotacional previstas en el planeamiento. Al mismo tiempo, la red secundaria determina la configuración del modelo de parcelación y separa los espacios dotacionales de destino público de los que tienen destino privado.

Los elementos que integran la red secundaria son las zonas verdes, las parcelas de equipamiento y la red viaria. Estos elementos vienen reflejados en los Planos de Ordenación de este Plan Parcial.

7.1 ZONAS VERDES

Las zonas verdes dispuestas en el sector 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.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 25 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Cumpliendo las condiciones anteriores, en la ordenación pormenorizada del Sector se han definido las siguientes zonas verdes:

JARDINES (VJ)	
VJ-1	39.746,19
VJ-2	4.190,17
VJ-3	47.678,64
VJ-4	1.581,64
VJ-5	10.351,56
Total	103.548,20

7.2 EQUIPAMIENTOS

Se consideran en este apartado únicamente las parcelas para equipamiento de la red secundaria incluidas en el Sector. Existe un total de 61.330,32 m2 destinado a uso de equipamiento de infraestructura-servicio urbano (QI).

7.3 RED VIARIA

Las condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria vienen reguladas por el apartado III.2 del Anexo IV del TRLOTUP:

2.2. Se entiende por red viaria urbana la conformada por los elementos lineales de las vías que discurren por el interior de la zona urbana, así como los elementos ajardinados tales como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario que no cumplan los requisitos para ser computadas como zonas verdes según este anexo. Se admitirá el acceso a edificaciones a través de viario privado siempre que quede garantizado el acceso de vehículos de emergencia en las condiciones técnicas definidas en la normativa aplicable en esta materia.

2.3. El diseño de la red viaria no incluida en los catálogos de carreteras se ajustará a las siguientes condiciones funcionales, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano:

a) Se buscará un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales) y el relieve natural de los terrenos, de modo que las pendientes de los viales no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan movimientos de tierra exagerados que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.

b) Salvo casos excepcionales, que deberán justificarse expresamente, la pendiente de los viales de tráfico rodado no superará el 12 por ciento. Las calles peatonales dispondrán de tramos escalonados cuando su pendiente supere el 5 por ciento. No se admitirán recorridos de carriles bici en el medio urbano cuya pendiente supere el 10 por ciento durante más de 25 metros de recorrido, no siendo en ningún caso superior a un 15 por ciento.

c) Todos los viales deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual dispondrán de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 26 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

d) En los nuevos desarrollos, se implantará un recorrido de carril-bici que discurra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril-bici ya implantada en las áreas urbanizadas y con la estructura de caminos del medio rural, cuando la actuación sea colindante a terrenos no urbanizados.

(.../...)

2.4. Los elementos de la red viaria de los nuevos desarrollos, no incluida en los catálogos de carreteras, se ajustarán a las siguientes condiciones dimensionales, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano:

a) La anchura mínima de los viales será la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

Anchura mínima de los viales	*Vial de sentido único*	*Vial de doble sentido*
Residencial: IEB > 0,60 m²/m²	16 metros	20 metros
0,30 m²/m² ≤ IEB ≤ 0,60 m²/m²	12 metros	16 metros
IEB < 0,30 m²/m²	10 metros	12 metros
Terciario	16 metros	20 metros
Industrial	18 metros	24 metros

(.../...)

d) En las zonas de nuevo desarrollo, las aceras tendrán una anchura mínima de 2 m. Las aceras de más de 3 m de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 m y siempre que sea compatible con las redes de servicios. Las de más de 4 m de anchura dispondrán siempre de arbolado de alineación.

e) Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tendrán una anchura mínima de 4,50 m en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 m en los viales con doble sentido.

f) Las bandas específicas de carril-bici tendrán una anchura mínima de 2 metros.

g) Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 m x 4,50 m. Las plazas de aparcamiento dispuestas en batería tendrán unas dimensiones mínimas de 2,40 m x 4,50 m. Cuando en los planos no se delimiten gráficamente cada una de las plazas de aparcamiento, las dimensiones anteriormente indicadas son las que se utilizarán para calcular el número de plazas de aparcamiento que caben en cada banda de aparcamiento en cordón o en batería.

(.../...)

La red viaria prevista en la ordenación pormenorizada del Sector se compone del viario de tránsito propiamente dicho (calzadas), las zonas destinadas a aparcamiento, aceras y carril bici. En el diseño de la red se ha buscado el mayor equilibrio entre el trazado y el relieve natural del terreno, evitando grandes movimientos de tierra.

Se ha diseñado un recorrido de carril bici a lo largo de todo el Parque Comarcal, que permite la interconexión del polígono industrial con sus entradas y salidas principales, produciendo a su vez una conectividad accesible con el municipio de Aldaia. Este carril bici tendrá una anchura de 2,5 m. Se proyecta con pavimento que recibirá un tratamiento, terminado en color rojo que dotará a su superficie de un menor deslizamiento.

La anchura mínima de los viales se determina en el TRLOTUP en función de su uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía. Según se expone en la tabla anterior, en el caso

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 27 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

de considerar únicamente el uso global industrial, la anchura mínima para viales de sentido único es de 18 m y de 24 m para los de doble sentido. En el caso de uso global terciario, los anchos mínimos se reducen a 16 y 20 m respectivamente. En el Parque Comarcal de Innovación el uso dominante es industrial, pero se contempla que el terciario sea un uso compatible o complementario en todo el ámbito. Finalmente se adopta el criterio del lado de la seguridad, de manera que la ordenación pormenorizada propuesta considera, para determinar las anchuras mínimas de los viales, el caso más desfavorable, que es el prescrito en el uso industrial. Además, los ejes principales del Sector se definen con una doble calzada de dos carriles por sentido, respectivamente, separada por un bulevar ajardinado de 6 m de anchura, de manera que si se considera la anchura total (entre las alineaciones de las manzanas 36,00 m), ésta es muy superior a la exigida por el TRLOTUP incluso para uso industrial.

A partir de las arterias principales se diseña una trama viaria que sigue un trazado regular, con alineaciones paralelas y perpendiculares al eje principal. Las intersecciones de las vías principales se resuelven con glorietas de 60 m de diámetro entre bordillos exteriores. Además, se diseña un aparcamiento para vehículos pesados que posee 16.786,00 m2.

Las calzadas para la circulación de vehículos se han diseñado con una anchura mínima de 7,0 metros en los viales de un único sentido, y 14 metros en el caso de viales de doble sentido de circulación. Las aceras, tendrán siempre una anchura mínima de 2,00 metros, y aquellas que tengan más de 3 m incorporarán arbolado de alineación, siempre respetando la anchura efectiva de paso de mínimo 2 metros. El carril - bici se ha diseñado con una anchura de 2,50 m.

Por último, las plazas de aparcamiento público se dispondrán en cordón y en batería, según el diseño del vial, y con dimensiones iguales o superiores a las determinadas en el TRLOTUP (las de cordón tendrán 2,50 m de achura, y las de batería 4,50 m).

La superficie total de estos viales junto con el aparcamiento es de 188.926,66 m2.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/2807202210191 8 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 28 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

8 CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES

Esta actuación consiste en el desarrollo de un sector de suelo urbanizable de uso industrial - terciario, y por lo tanto le son de aplicación las reservas de suelo dotacional de la red secundaria de uso dominante terciario e industrial, reguladas por los apartados III.5 y III.6 (respectivamente) del Anexo IV del TRLOTUP. En estos preceptos legales se determinan las reservas mínimas de zonas verdes, y las reservas de aparcamiento tanto en espacio público como en parcela privada.

8.1 RESERVA DE SUELO DOTACIONAL DESTINADO A ZONAS VERDES

El planteamiento general de la reserva mínima de Zonas Verdes con uso global predominante Industrial-Logístico y Terciario, está regulado en los puntos 6.1 y 5.2 (industrial y terciario, respectivamente) del apartado III del Anexo IV del TRLOTUP. El texto de estos dos puntos es idéntico: *"Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 por ciento de la superficie computable del sector".*

Como se ha explicado en un apartado anterior de esta Memoria Justificativa, el área total de zona verde computable del Parque Comarcal asciende a 103.548,20 m2s, que supone un porcentaje respecto de la SCS (963.357,31 m2) del 10,75 %. Se cumple así con una de la reserva mínima de suelo dotacional para zonas verdes establecida por el TRLOTUP (10% de la SCS).

8.2 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN VÍA PÚBLICA y PARCELA PRIVADA

La reserva mínima de aparcamientos públicos con uso dominante Industrial se establece en el anexo IV.III. el punto 6.2 del TRLOTUP, donde se dice lo siguiente:

INDUSTRIAL: Punto 6.2. "La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial".

La reserva mínima de aparcamientos privados con uso dominante Industrial se establece en el anexo IV.III. el punto 6.2 del TRLOTUP, donde se dice lo siguiente:

INDUSTRIAL:

La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial.

El cumplimiento de estas reservas mínimas de aparcamiento en parcela privada se determina en las Normas Urbanísticas específicas de este Plan Parcial, que regulan el uso de las parcelas privadas del Parque Comarcal de Innovación.

Se prevé el número de plazas señaladas en la Memoria del presente Plan y grafiadas en los Planos de Ordenación, suponiendo éstas una reducción respecto de los estándares del pto. 6.2 del Anexo IV del TR LOTUP. 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).

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 29 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

JUSTIFICACIÓN DE RESERVA DE APARCAMIENTO			
	Plazas aparcamiento privadas	Plazas aparcamiento públicas	TOTAL plazas
TRLOTUP	5918	2959	8877
PLAN PARCIAL	5918	1561	7479

8.3 CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES- SÍNTESIS.

JUSTIFICACIÓN DE DOTACIONES				
	Suelo privado (m2s)	ZV (%)	QI (%)	CV+CA (%)
TRLOTUP		10 %	5%	
PLAN PARCIAL	597.803,63 m^2	103.548,20 m^2	61.330,32 m^2s	188.926,66 m^2
		10,75%	6,37%	

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 30 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

9 UNIDADES DE EJECUCIÓN.

9.1 DELIMITACIÓN

La gestión del Plan Parcial se realiza según se establece en el TRLOTUP 1/2021, mediante la redacción y aprobación del consiguiente Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada del Plan Parcial del Sector Parque Comarcal de Innovación.

El Programa tiene como función determinar las condiciones y plazos en que se urbanizará los terrenos que comprende este Plan Parcial, planificando el proceso de gestión urbanística. El Programa tendrá vigencia definida en el tiempo, habiéndose de desarrollar en un plazo determinado.

El Programa será pues el instrumento que marque el inicio del proceso gradual de adquisición de derechos de contenido urbanístico para los terrenos del presente Plan Parcial.

Los terrenos comprendidos en el presente Plan Parcial constituyen dos áreas de reparto. La primera (AR-1) corresponderá con el ámbito en cuestión (excepto la edificación que conforma el AR-2) junto con la red primaria adscrita y que posee un aprovechamiento tipo de 0,56069 m2t/m2s.y la segunda (AR-2) que se le dará un tratamiento de área de reparto uniparcelaria formada por la edificación consolidada que quedará integrada en el nuevo plan para poder dotarles de un tratamiento similar al de las áreas semiconsolidadas que marca el TRLOTUP y a las que se le asigna un aprovechamiento tipo es 0’57 m2t/m2s.

El artículo 72 de la TRLOTUP 1/2021 dice:

“Aprovechamiento subjetivo: el aprovechamiento susceptible de apropiación por las personas propietarias, que resulta de restar del aprovechamiento tipo el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración. En suelo urbanizable, será el 90% del aprovechamiento tipo, salvo en áreas de reforma interior para las que el planeamiento establezca un porcentaje mayor.”

La cuantificación y forma de obtención de la cesión obligatoria del 10% de aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento de Aldaia se especificará de forma concreta en la Proposición Jurídico-Económica del presente Programa.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/2807202210191 8 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 31 de 41
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

10 ÁREAS OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE.

El presente Plan Parcial propone una tipología edificatoria concreta (INA), que responde a las condiciones de la zona. En previsión de demandas futuras o no contempladas y con el fin de flexibilizar y poder adaptar las edificaciones a las demandas concretas de determinadas actividades, se podrán redactar Estudios de Detalle que desarrollen el presente Plan Parcial. Los Estudios de Detalle que se redacten irán encaminados a proponer ordenaciones de volúmenes y tipologías acordes a las necesidades de las actividades que se deseen implantar.

Se podrán redactar Estudios de Detalles con las siguientes condiciones:

- El ámbito de los Estudios de Detalle abarcará necesariamente manzanas completas.
- En ningún caso se podrá incrementar el aprovechamiento lucrativo, ni proponer usos prohibidos por el Plan.
- Podrán crear nuevos viales, que podrán ser de uso público o privado sin suprimir ni reducir los previstos en el Plan Parcial.
- Concentrarán el señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las determinadas en el Plan Parcial.
- Podrán proponer ordenación de volúmenes y tipologías edificatorias acordes con los fines a los que estén redactados.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 32 de 41

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

11 PLANOS DE ORDENACIÓN

11.1 Clasificación. ORD-01
11.2 Calificación. ORD-02
11.3 Dotacional (Parque Comarcal). ORD-03
11.4 Dotacional (Red Primaria Adscrita). ORD-04
11.5 Secciones tipo. ORD-4.1
11.6 Secciones tipo. ORD-4.2.
11.7 Secciones tipo. ORD-4.3
11.8 Superposición con ortofoto. ORD-05
11.9 Cumplimiento de estándares dotacionales. ORD-06

Valencia, febrero de 2023

POR EL EQUIPO REDACTOR

Paloma Cebrián Sánchez

Ingeniera de Caminos, CC. Y PP.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 33 de 41

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/2807202210191 8 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

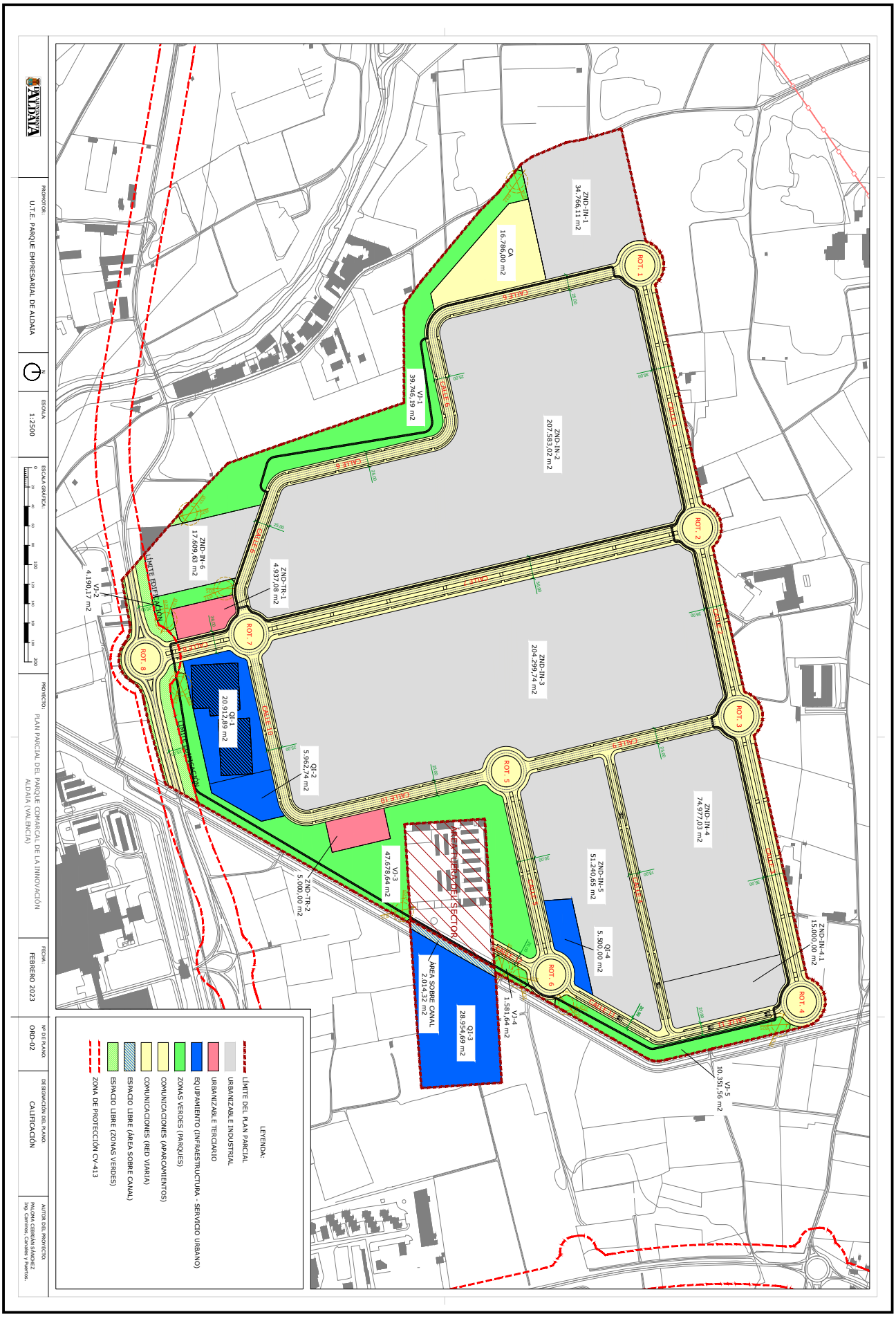
DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 34 de 41

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/2807202210191 8 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

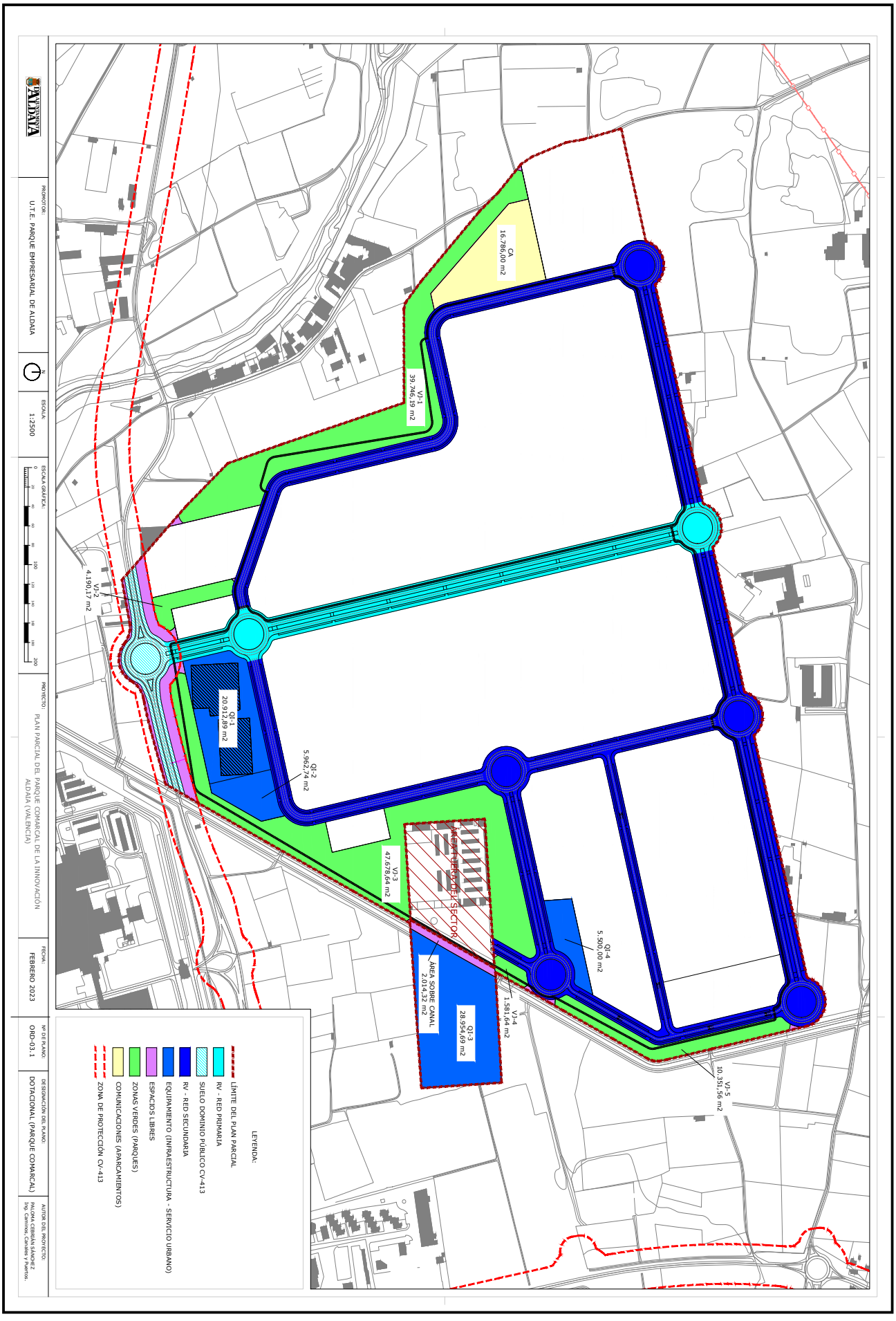
DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 35 de 41

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

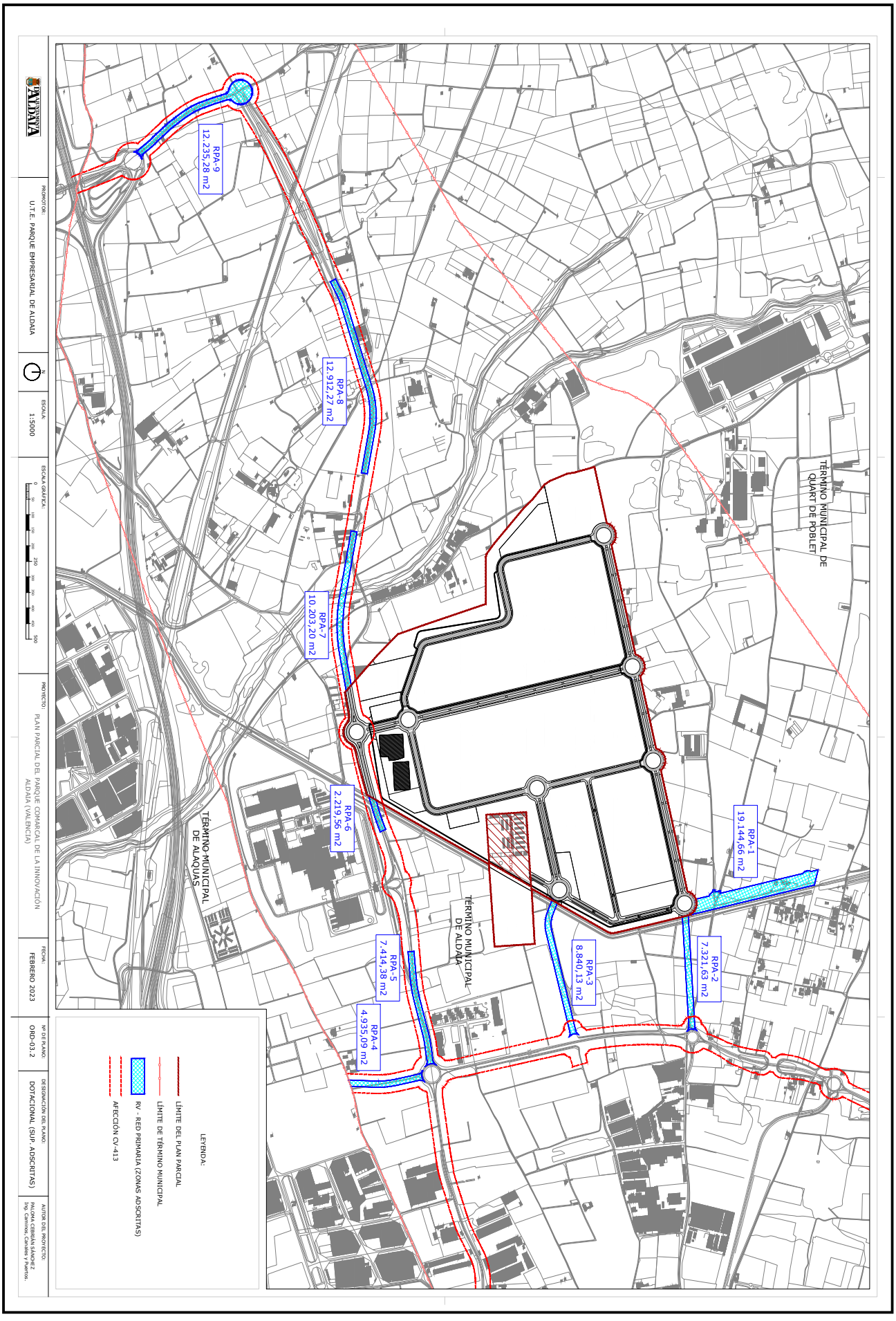
DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 36 de 41

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/2807202210191 8 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

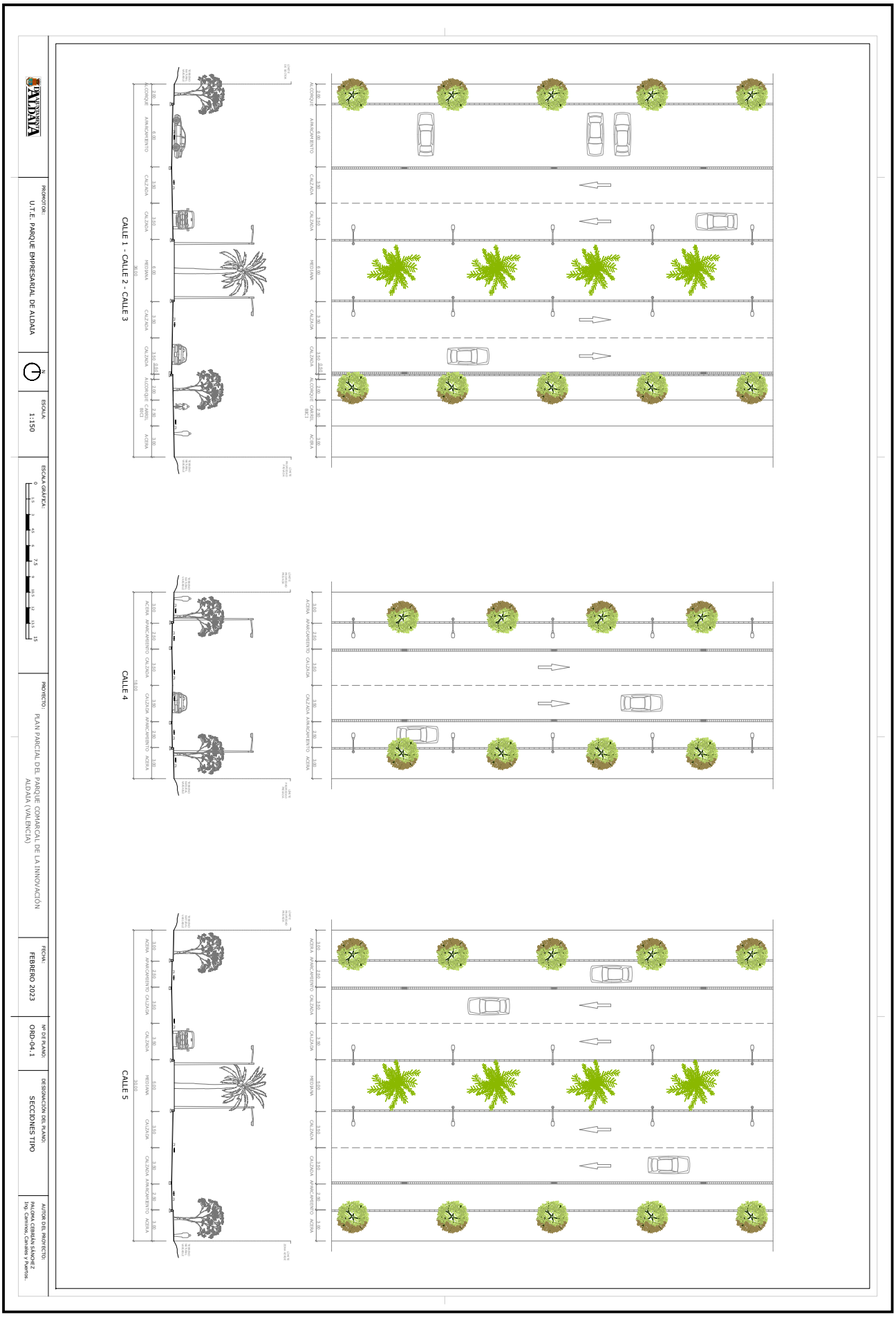
DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 37 de 41

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/2807202210191 8 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

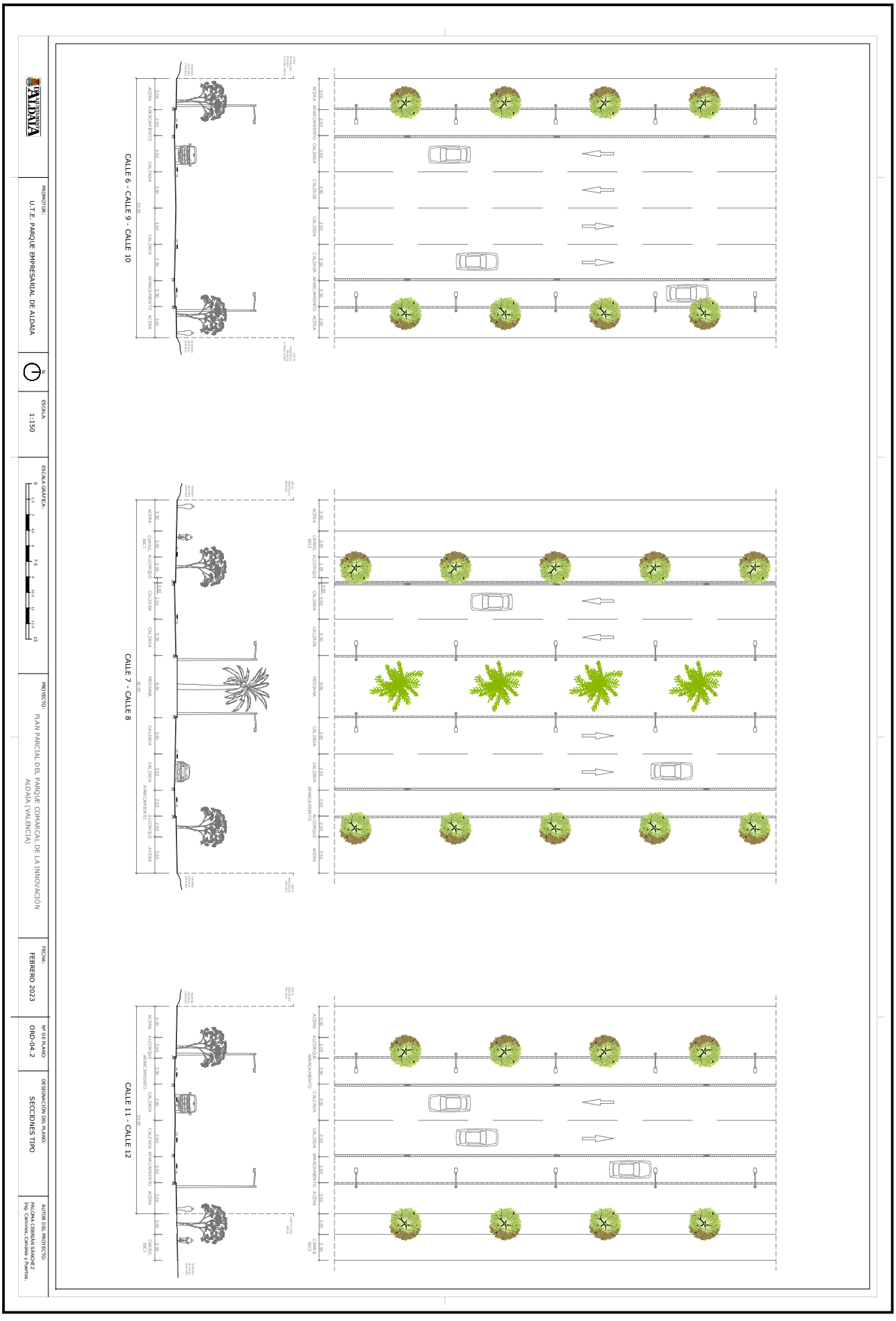
DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 38 de 41

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/2807202210191 8 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

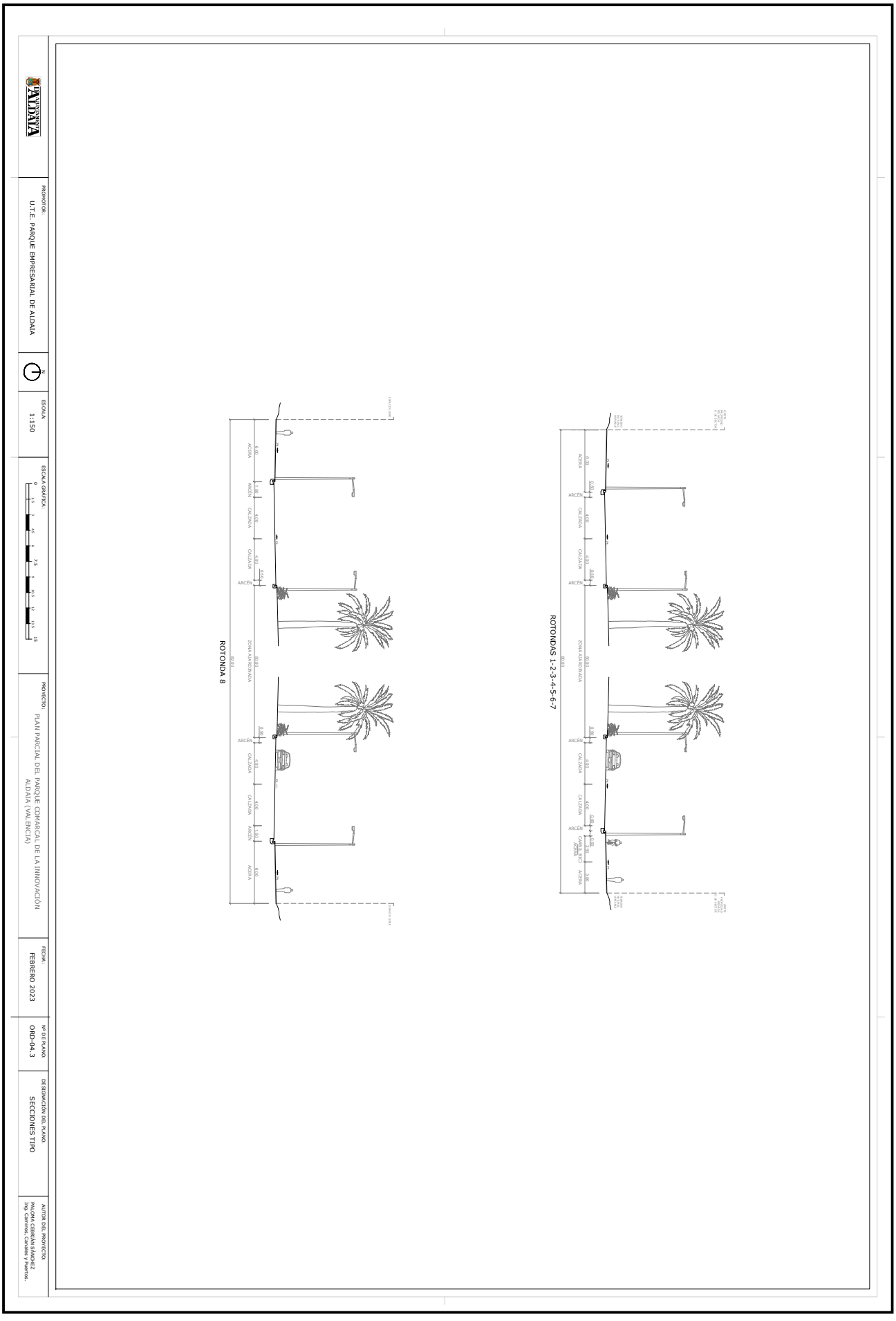
DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 39 de 41

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/2807202210191 8 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

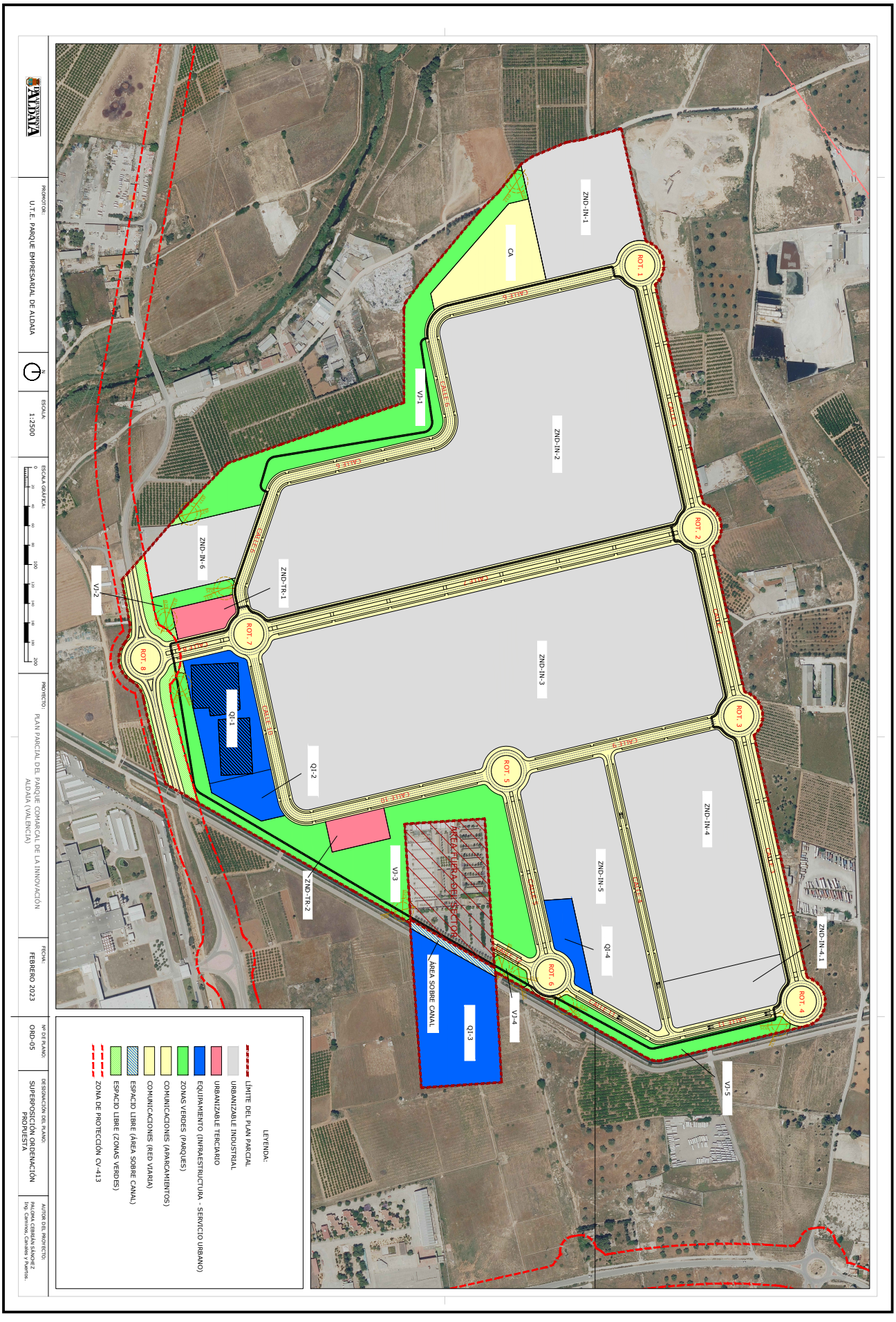
DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 40 de 41

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/2807202210191 8 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

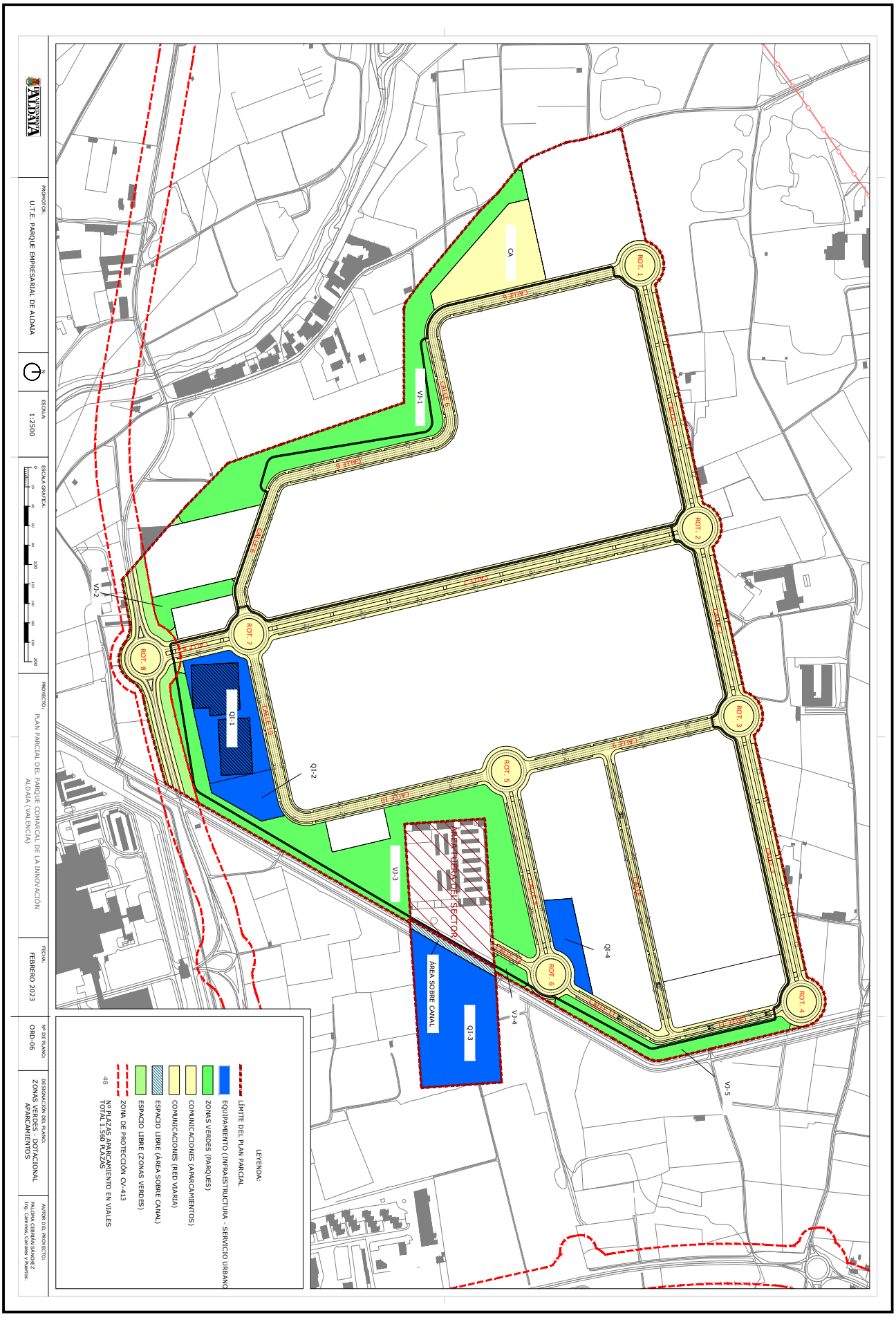
DOCUMENTO
DOCUMENTO POR DEFECTO: **20230223_E_3223_Plan Parcial: Memoria justificativa**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **3223**, Fecha de entrada: **23/02/2023 14:14:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **I8LM7-SGTMV-J1ZUF**
Fecha de emisión: **21 de Julio de 2026 a las 14:47:08**
Página 41 de 41

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por : 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID.2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.