

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 1 de 85	FIRMAS
	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072608C85121F64080CF41C7F086B9397756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://www.difnavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=2&ent\\_id=2&idoma=5](https://www.difnavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&idoma=5)

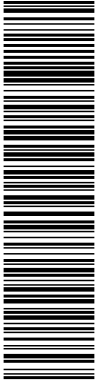
VERSIÓN PRELIMINAR

PLAN DE ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA DEL PARQUE  
COMARCAL DE INNOVACIÓN

ALDAIA (VALENCIA)  
agosto de 2022

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN

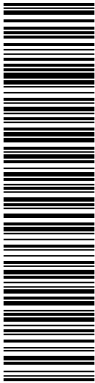
MEMORIA INFORMATIVA	6
1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES	6
2 CONDICIONES GEOGRÁFICAS	8
2.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO	8
2.1.1 GEOLOGÍA Y GEOTÉCNIA	8
2.1.2 TECTÓNICA	9
2.1.3 GEOMORFOLOGÍA.	9
2.1.4 CLIMATOLOGÍA E HIDROLOGÍA	9
2.2.1 USOS PRESENTES DEL SUELO	11
2.2.2 VEGETACIÓN Y FAUNA	12
2.2.3 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	13
3 CONDICIONES INSTITUCIONALES.	15
3.1 DETERMINACIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO GENERAL	15
3.2 OBRAS PÚBLICAS PROGRAMADAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.	15
3.3 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	16
3.3.1 SERVIDUMBRE DE CARRETERAS	17
3.3.2 SERVIDUMBRES FERROVIARIAS	19
3.3.3 SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS	20
3.3.4 AFECCIONES EN MATERIA DE AGUAS	21
3.3.5 AFECCIONES A VÍAS PECUARIAS	22
3.3.6 POLÍTICA SANITARIA MORTUORIA	23
4 PLANOS DE INFORMACIÓN	24
4.1 Situación.	24
4.2 Estructura de la propiedad - Plano catastral.	24
4.3 Estado actual. Topografía del entorno.	24
4.4 Usos.	24
4.5 Afecciones en materia de carreteras, vías pecuarias, ferroviarias y cementerio.	24
4.6 Servidumbres aeronáuticas.	24
MEMORIA JUSTIFICATIVA	33
1 ENCUADRE NORMATIVO	33
2 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ESCOGIDA	33
3 ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL VIGENTE.	39
4 DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SECTOR.	40
4.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO	40
4.2 DELIMITACIÓN DE SECTORES	40
4.3 TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL	41
4.3.1 CARRETERAS	41





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN

4.3.2	BARRANCO DEL POYO	41
4.3.3	CANAL TRASVASE JÚCAR-TURIA	41
4.3.4	VÍAS PECUARIAS	41
4.4	ÁREA DE REPARTO Y SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR.	42
4.5	APROVECHAMIENTO TIPO	43
4.6	RED PRIMARIA	44
4.7	DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN URBANA	44
5	FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.	47
6	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	48
6.1	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	48
7	RED SECUNDARIA.	51
7.1	ZONAS VERDES	51
7.2	EQUIPAMIENTOS	52
7.3	RED VIARIA	52
8	CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES	55
8.1	RESERVA DE SUELO DOTACIONAL DESTINADO A ZONAS VERDES	55
8.2	DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN VÍA PÚBLICA y PARCELA PRIVADA	55
8.3	CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES- SÍNTESIS.	56
9	UNIDADES DE EJECUCIÓN.	57
9.1	DELIMITACIÓN	57
10	ÁREAS OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE.	58
11	PLANOS DE ORDENACIÓN	59
11.1	Clasificación	59
11.2	Calificación	59
11.3	Dotacional (Parque Comarcal)	59
11.4	Dotacional (Red Primaria Adscrita)	59
11.5	Zonificación	59
11.6	Secciones tipo. Viales interiores.	59
11.7	Secciones tipo. Vial principal	59
11.8	Superposición con ortofoto	59
11.9	Cumplimiento de estándares dotacionales.	59
	NORMAS URBANÍSTICAS	69
1	NORMAS GENERALES.	69
ARTÍCULO 1.	OBJETO Y CONTENIDO DE LA ACTUACIÓN	69
ARTÍCULO 2.	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA	69
ARTÍCULO 3.	DOCUMENTACIÓN DEL PLAN	69
ARTÍCULO 4.	VIGENCIA DEL PLAN	70

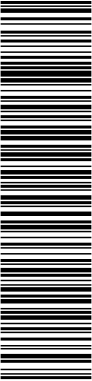


PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN

ARTÍCULO 5. APROBACIÓN DEL PLAN SOMETIDO A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA Y PUBLICIDAD.	70
ARTÍCULO 6. SEGUIMIENTO Y MODIFICACIÓN DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.	70
<b>2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.</b>	<b>72</b>
ARTÍCULO 7. DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.	72
ARTÍCULO 8. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	72
ARTÍCULO 9. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.	72
ARTÍCULO 10. RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.	73
ARTÍCULO 11. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. PLAN PARCIAL DEL SECTOR PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN.	73
ARTÍCULO 12. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. ESTUDIOS DE DETALLE.	74
ARTÍCULO 13. PARCELACIONES Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.	74
ARTÍCULO 14. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	75
<b>3 NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN.</b>	<b>76</b>
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	76
ARTÍCULO 15. ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.	76
CAPÍTULO 2. NORMAS ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL SUELO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.	76
ARTÍCULO 16. ESPACIOS LIBRES (EL)	76
ARTÍCULO 17. ZONAS VERDES (VJ)	77
ARTÍCULO 18. SISTEMA VIARIO (CV), APARCAMIENTO PÚBLICO (CA).	77
ARTÍCULO 19. EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO (QI)	78
CAPÍTULO 3. NORMAS ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO	80
ARTÍCULO 20. ZONA INDUSTRIAL (ZUR-IN)	80
ARTÍCULO 21. ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS (ZUR-LG)	81
ARTÍCULO 22. ZONA DE USO TERCIARIO (ZUR-TRT)	82



DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 5 de 85	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072608C85121F64080CF41C7F096BE9397756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://www.difonavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=-2&ent\\_id=2&idoma=5](https://www.difonavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idoma=5)

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA INFORMATIVA

PLAN DE ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA DEL PARQUE  
COMARCAL DE INNOVACIÓN

MEMORIA INFORMATIVA

agosto de 2022

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 6 de 85	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

## MEMORIA INFORMATIVA

### 1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

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

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

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

Hasta la fecha las tramitaciones han sido:

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

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

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

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

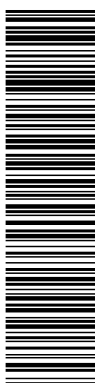
Para la continuidad de la tramitación en 2018, y no habiéndose aprobado la Evaluación ambiental, tras la entrada en vigor de la LOTUP se inició una nueva tramitación de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.

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

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

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

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



DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 7 de 85	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA INFORMATIVA

Con fecha diciembre de 2021 se declara el ámbito de la Homologación Modificativa y Plan Parcial del Sector "Parque Empresarial Pont deis Cavalls" como "Parque Comarcal de Innovación", a los efectos de las directrices 111, 123 y 114 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, con una superficie bruta máxima de 1.000.000 de metros cuadrados.

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

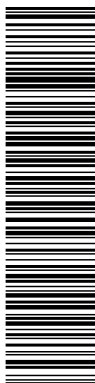
Documentación sin eficacia normativa:

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

Documentación con eficacia normativa:

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

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



DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 8 de 85	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

## 2 CONDICIONES GEOGRÁFICAS

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

- o **Norte:** Suelo no urbanizable en el PGOU vigente del término municipal de Aldaia.
- o **Sur:** Carretera CV-413.
- o **Este:** Canal trasvase Xúquer-Turia.
- o **Oeste:** Margen del Barranco del Poyo y Barranco de los Caballos (en adelante Barranco del Poyo).

La zona tiene una superficie total de 1.000.000 m<sup>2</sup>s y su delimitación exacta puede apreciarse en los planos de información del este documento

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

### 2.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

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

#### 2.1.1 GEOLOGÍA Y GEOTÉCNIA

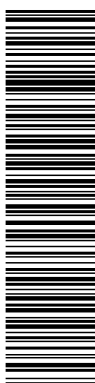
La zona interesada se localiza en el cuadrante inferior derecho de la Hoja nº 722/29-28 (Valencia) del Mapa Geológico de España, a escala 1/50.000, editado por el IGME.

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

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

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

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



DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 9 de 85	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA INFORMATIVA

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

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

#### 2.1.2 TECTÓNICA

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

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

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

#### 2.1.3 GEOMORFOLOGÍA.

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

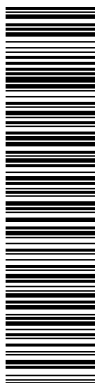
La zona presenta una fisiografía llana y al oeste de esta y en ocasiones siendo el límite occidental de la actuación se observa el barranco de torrente el cual discurre encajado en la llanura circundante y limitado por márgenes de fuertes pendientes, lo cual indica la predominancia en estos momentos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

#### 2.1.4 CLIMATOLOGÍA E HIDROLOGÍA

##### CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

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

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



DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 10 de 85	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA INFORMATIVA

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

El reparto de días de lluvia a lo largo del año no señala una época clara de lluvias, pero los tres meses de Otoño suponen más del doble de la lluvia primaveral, esto nos indica que la lluvia torrencial, aparatosa y rápida es la dominante, la que determina los valores máximos anuales y mensuales. Siendo el dato fundamental la profundísima irregularidad de las precipitaciones, se deduce que las cifras medias no tienen excesiva significación y había que atender a los valores diarios y absolutos para el conocimiento de la exacta realidad.

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

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

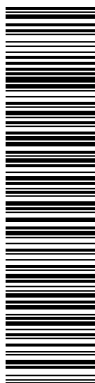
La humedad relativa en la zona no es importante, y alcanza los valores superiores en noviembre y diciembre, pero la absoluta es siempre elevada, especialmente en verano. Aumenta a partir de mayo, para lograr su punto más alto en los meses de julio y agosto.

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

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

#### CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS

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





DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 11 de 85	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA INFORMATIVA

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

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

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

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

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

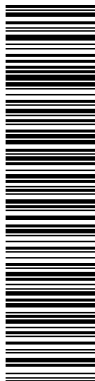
## 2.2 ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

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

### 2.2.1 USOS PRESENTES DEL SUELO

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

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





DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 13 de 85	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA INFORMATIVA

ratón doméstico (*Mus domesticus*), el zorro (*Vulpes vulpes*), la comadreja (*Mustela nivalis*) y la gineta (*Genetta genetta*).

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

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

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

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

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

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

### 2.2.3 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

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

En los planos correspondientes se grafía las edificaciones acordes con la ordenación del presente Plan Parcial.

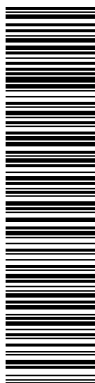
### RED VIARIA Y COMUNICACIONES

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

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

### ABASTECIMIENTO DE AGUA

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



DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 14 de 85	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA INFORMATIVA

#### RED DE RIEGO

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

#### SANEAMIENTO Y VERTIDOS

Se puede afirmar que no existe ninguna red de residuales o pluviales en la zona a urbanizar. Las conexiones proyectadas de la red de aguas fecales se conectarán a la red existente cercana y a la nueva depuradora que engloba este proyecto en las aguas procedentes del resto del sector.

#### ENERGÍA ELÉCTRICA

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

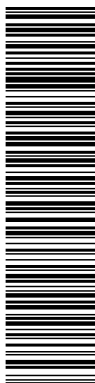
#### RED DE TELECOMUNICACIONES

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

### 2.3 APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO.

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

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



DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 15 de 85	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

### 3 CONDICIONES INSTITUCIONALES.

#### 3.1 DETERMINACIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO GENERAL

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

La formulación, redacción y ejecución del presente Plan Parcial se encuentra supeditada al cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que dimanen de la legislación vigente, y más concretamente de:

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.
- Ley 14/97, de 26 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de Medidas de Gestión Administrativas y Financieras y de Organización de la Generalitat.
- Legislación sectorial en materia de vías pecuarias, de aplicación en la Comunidad Valenciana.
- Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero del Consell.
- Plan de Acción Territorial de sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), aprobado por el Decreto 201/2015, de 29 de octubre del Consell.

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

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

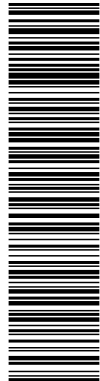
La CHJ ha realizado un proyecto con el que pretende paliar los efectos de las lluvias torrenciales en los municipios atravesados por los barrancos del Poyo, la Saleta y Pozalet. En concreto, en la zona más próxima al Parque Comarcal de Suelo Urbanizable de Aldaia, el proyecto de CHJ incluye obras puntuales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

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

- Zona verde inundable para limitación de caudales punta compatible con el paso por la zona urbana de Aldaia. Tendrá un volumen de 2,8 hm<sup>3</sup> y 60 ha de superficie, lo que permitirá reducir un caudal de 240 m<sup>3</sup>/s (T= 500 años) a 75 m<sup>3</sup>/s.
- Conducción que derive parte de los caudales circulantes por el barranco de La Saleta por el Norte de Aldaia. Al inicio de la zona urbana de Aldaia se diseña una conducción cerrada, de 3.420 m de longitud, para un caudal máximo de 80 m<sup>3</sup>/s que junto con los 15 m<sup>3</sup>/s que se pueden derivar por el cuentón de la CV-33 dan los 95 m<sup>3</sup>/s que podría aportar La Saleta.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 16 de 85		<b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D-27407269CB5121F64069CF41C7F096B937756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.afinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=2&ent\_id=2&idoma=5

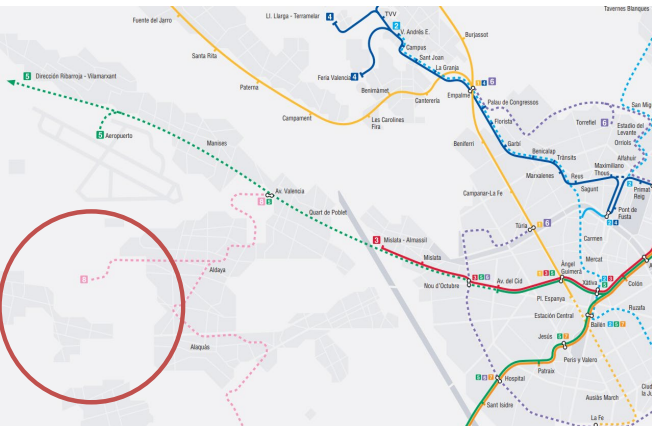


PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA INFORMATIVA

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

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

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



### 3.3 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

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

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

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 17 de 85	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA INFORMATIVA

### 3.3.1 SERVIDUMBRE DE CARRETERAS

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

#### TÍTULO VIII.

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

##### *Art. 31. Zonas establecidas.*

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

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

##### *Art. 32. Zona de dominio público.*

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

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

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

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

*(.../...)*

##### *Art. 33. Zona de protección.*

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

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 18 de 85	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA INFORMATIVA

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

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

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

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

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

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

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

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

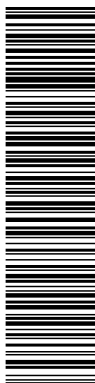
*6. Los propietarios de los terrenos comprendidos en las zonas de protección vendrán obligados a conservar las mismas en condiciones de seguridad y salubridad, realizando las obras de adecuación necesarias para ello, o, en su caso, en las condiciones que quedaron al finalizar las obras.*

*(.../...)*

**Art. 35. Zona de reserva.**

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

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





DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 19 de 85	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA INFORMATIVA

### CARRETERA CV-413

La CV-413 es una carretera que une la CV-33 o CV-410 (cascos urbanos de Aldaia – Alaquàs) y la CV-36 (cerca de la A-7 y Calicanto). Pertenecce a la Red Local de la Diputación de Valencia. A esta vía le corresponde una franja de dominio público de 3 metros medidos desde la arista exterior de la explanación, y una zona de protección de 25 metros medidos desde la arista exterior de la calzada. Esta carretera discurre por el sur del Parque Comarcal, por tanto, las servidumbres de la CV-413 deben tenerse en cuenta para el diseño de la ordenación del sector.

Según se aprecia en los planos, se ha ajustado la delimitación del ámbito del Parque Comarcal para que coincida con el límite de la zona de servidumbre, que corresponde con una franja de 8 metros medidos desde la arista exterior de explanación. Este límite se ha identificado con precisión al levantar topográficamente la carretera existente. Esta decisión evita que en el proceso reparcelatorio queden restos de parcelas (cuya explotación agrícola es inviable) sin integrarse en el Área de reparto, lo que podría generar conflictos (agravio a los propietarios, escombreras ilegales, etc.).

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

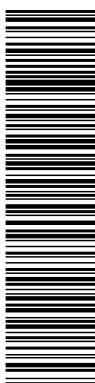
#### 3.3.2 SERVIDUMBRES FERROVIARIAS

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

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

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

La Línea de Alta Velocidad entre Madrid y Valencia discurre por el sur de la carretera CV-36, entrando en túnel a la altura del enlace 8 de esta vía. A esta línea ferroviaria le corresponde una franja de dominio público de 8 metros y una zona de protección de 70 metros, ambos medidos



DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 20 de 85	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA INFORMATIVA

desde la arista exterior de la explanación. El límite de edificación se fija en 50 m medidos desde la arista exterior de la plataforma. La línea de AVE discurre por el sur del Parque Comarcal, a una distancia superior a los 100 m (medidos desde la arista exterior de la explanación).

Las servidumbres ferroviarias no afectan al nuevo ámbito del Plan Parcial, únicamente a su superficie adscrita de conexión para constituir un apeadero intermodal Carretera-Ferrocarril, así como para el acceso de viajeros.

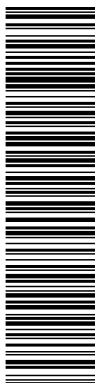
### 3.3.3 SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS

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

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

### AEROPUERTO DE VALENCIA

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



DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 21 de 85	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA INFORMATIVA

### RADIOELÉCTRICAS

Como puede observarse en el plano de afecciones que forma parte del presente documento, la nueva delimitación del Parque Comarcal no viene afectada por la zona de seguridad radioeléctrica para el Centro de Comunicaciones para el Apoyo a las Misiones para el Mantenimiento de la Paz de la ONU en Quart de Poblet.

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

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

- No se autorizará la realización de edificaciones o instalaciones análogas de superficie ni plantaciones que sobrepasen la superficie de limitación de altura correspondiente a la instalación. Las restantes edificaciones, instalaciones y plantaciones podrán ser objeto de autorización conforme a lo establecido en el artículo 14 del reglamento.
- Dentro de la zona de seguridad radioeléctrica, será necesaria la autorización del Ministerio de Defensa para la instalación fija o móvil de todo tipo de emisor radioeléctrico, así como cualquier dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de la instalación radioeléctrica militar.

En cuanto al artículo 14 citado, dice:

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

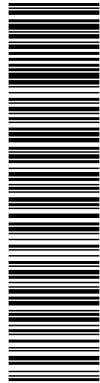
#### 3.3.4 AFECCIONES EN MATERIA DE AGUAS

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

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

Por otra parte, y en relación con la delimitación de zonas inundables, el artículo 14 del RDPH establece una definición genérica de éstas, entendiéndolas como las delimitadas por los niveles

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072609C95121F64068CF41C7F096B937756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.difonaviutual.laiaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idoma=5



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA INFORMATIVA

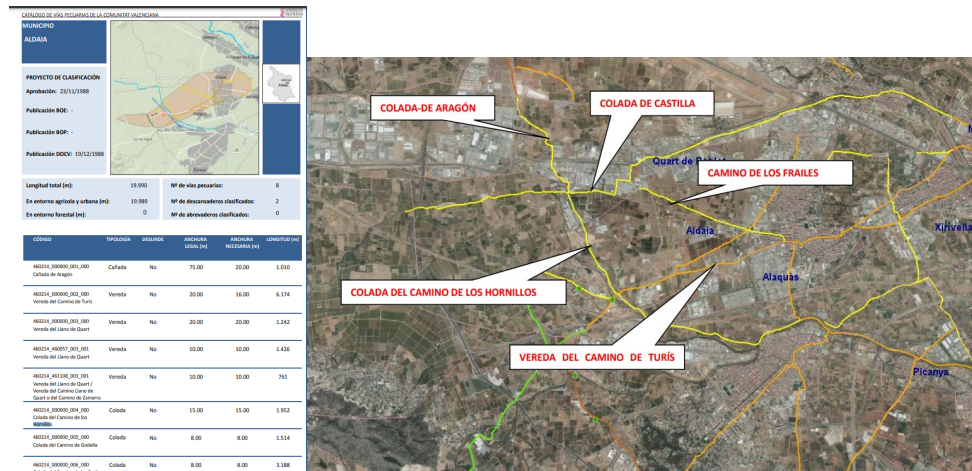
teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años.

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

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

3.3.5 AFECIONES A VÍAS PECUARIAS

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

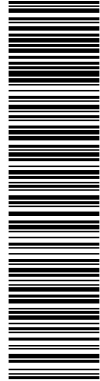


COLADA CAMINO DE HORNILLOS

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

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

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 23 de 85	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072609C85121F64068CF41C7F096B937756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.difonavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=2&ent\_id=2&idoma=5

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA INFORMATIVA

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

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

3.3.6 POLÍTICA SANITARIA MORTUORIA

Uno de los objetivos del desarrollo del Parque Comarcal es permitir la ampliación inmediata y contigua del Cementerio con la consideración de Red Primaria de Infraestructura-Servicio Urbano (QI).

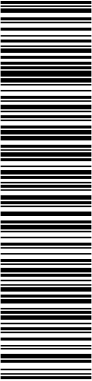
Se deben de cumplir las determinaciones establecidas en el Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell de la Generalitat, correspondiente al Reglamento por que regula las prácticas de policía mortuoria en la Comunidad Valenciana (modificado por el Decreto 195/2009, de 30 de octubre, del Consell de la Generalitat). El artículo 42 se refiere al emplazamiento de los cementerios de nueva construcción:

1. El emplazamiento deberá adecuarse a lo previsto en el planeamiento urbanístico.
2. En todo caso, el emplazamiento deberá garantizar un perímetro de protección de 25 metros que, cuando exista planeamiento, debe estar calificado como zona dotacional, y libre de toda clase de construcciones.

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

Se define la parcela QI de Ampliación del Cementerio a partir del levantamiento del cerramiento del actual cementerio, con una distancia de 25 m a la misma. 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).

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 24 de 85	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

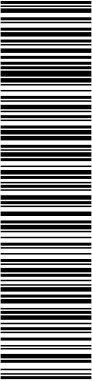


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072608C85121F64068CF41C7F096BE9397756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://www.difonavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=2&ent\\_id=2&idoma=5](https://www.difonavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&idoma=5)

## 4 PLANOS DE INFORMACIÓN

- 4.1 Situación.
- 4.2 Estructura de la propiedad - Plano catastral.
- 4.3 Estado actual. Topografía del entorno.
- 4.4 Usos.
- 4.5 Afecciones en materia de carreteras, vías pecuarias, ferroviarias y cementerio.
- 4.6 Servidumbres aeronáuticas.

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 25 de 85	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072608C85121F64068CF41C7F068BE9397756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://www.dfonavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=-2&ent\\_id=2&idoma=5](https://www.dfonavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idoma=5)

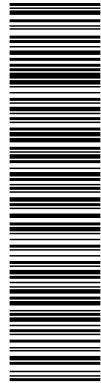
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA INFORMATIVA

Valencia, agosto de 2022

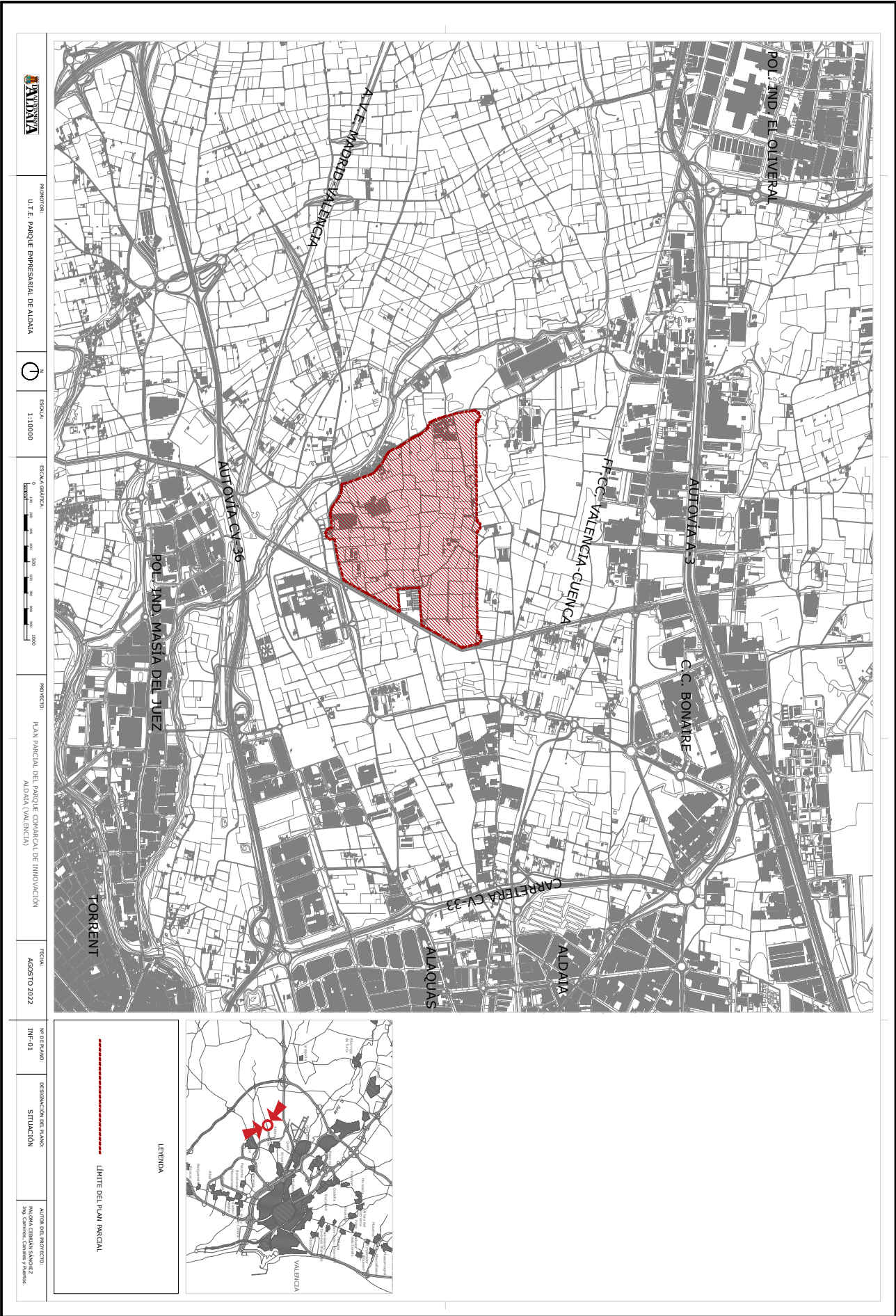
POR EL EQUIPO REDACTOR

Paloma Cebrián Sánchez  
Ingeniera de Caminos, CC. Y PP.

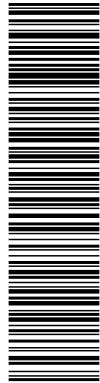




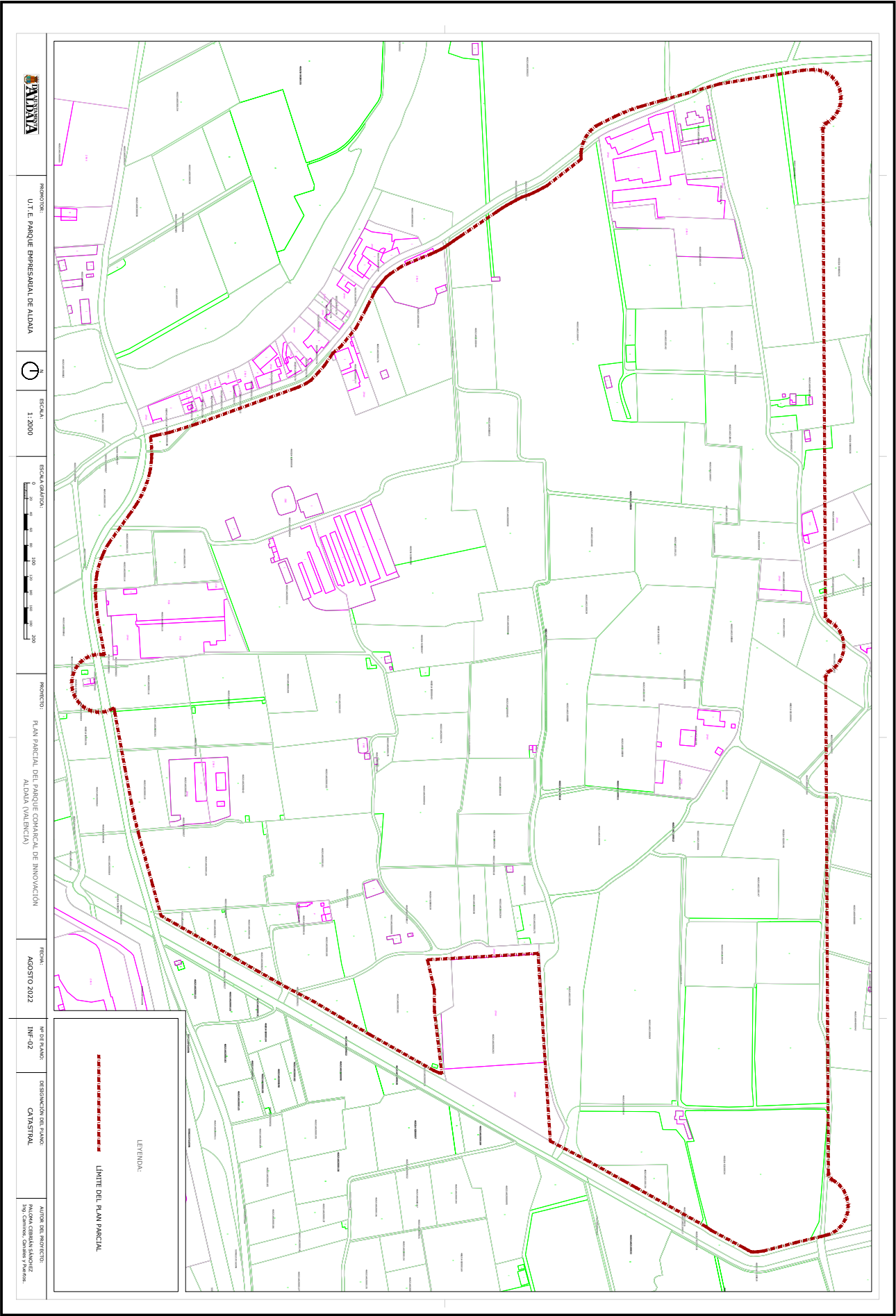
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072608C95121F64068CF41CF096B939756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://www.dfonavirtual.aldia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=2&ent\\_id=2&doma=5](https://www.dfonavirtual.aldia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&doma=5)

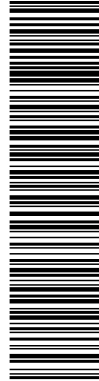




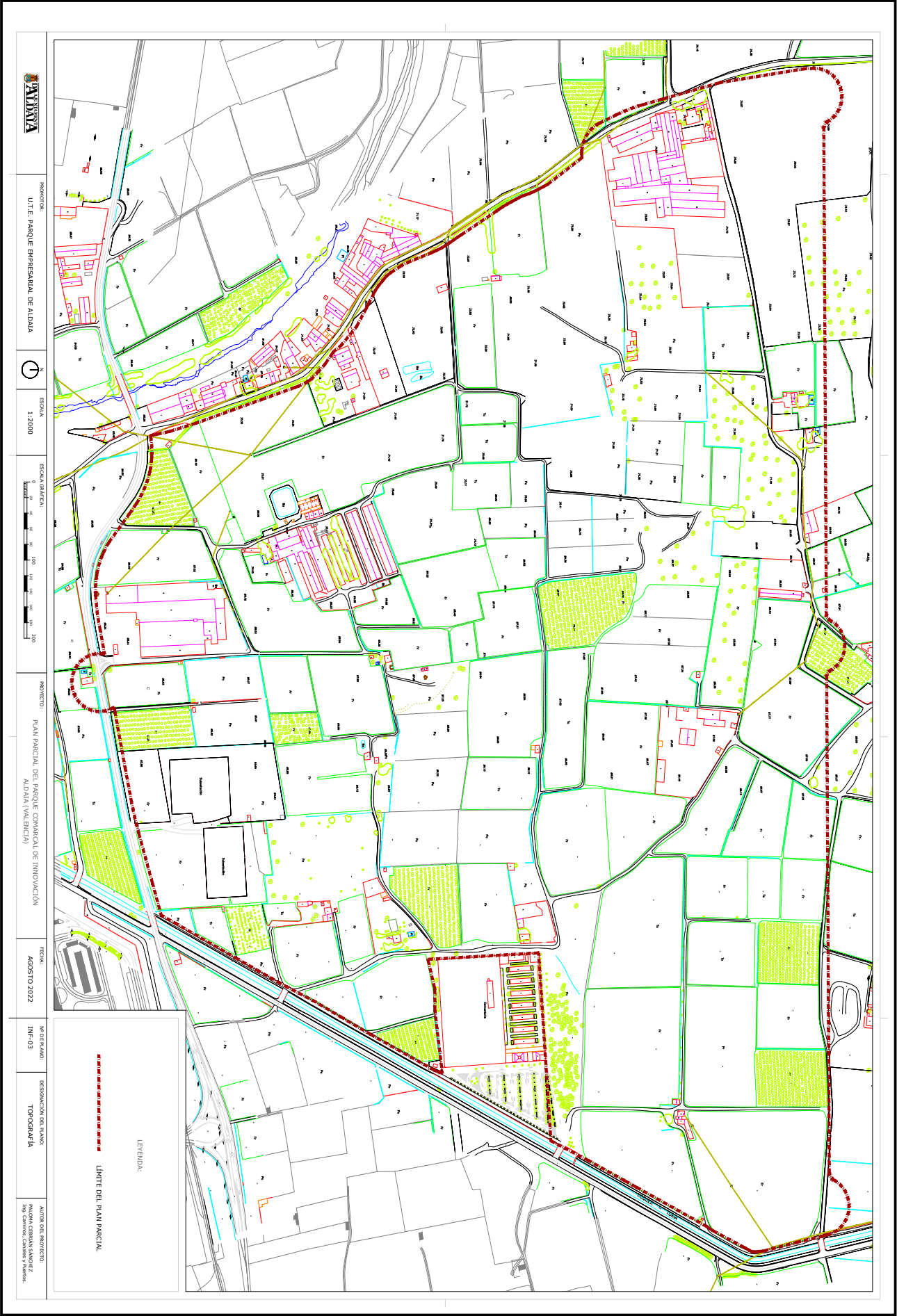


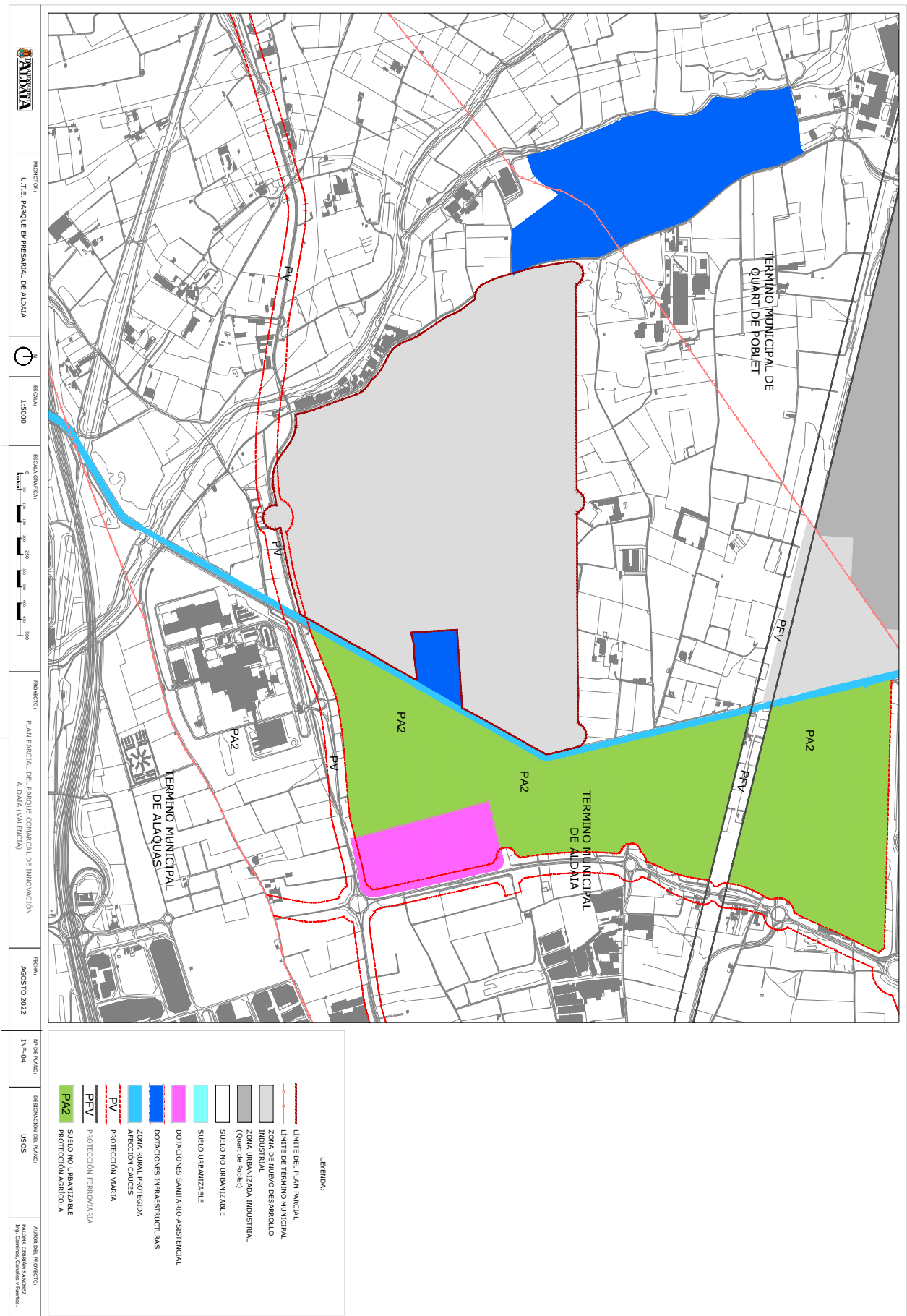
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072608C95121F64068CF41C7F096B93756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://www.difnavirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=2&ent\\_id=2&doma=5](https://www.difnavirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&doma=5)



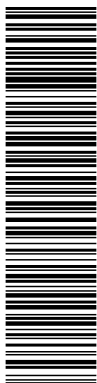


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 2740726085121F0468CF41C7F0468B93756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://www.cifnavirtual.aldia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=2&ent\\_id=2&idoma=5](https://www.cifnavirtual.aldia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&idoma=5)

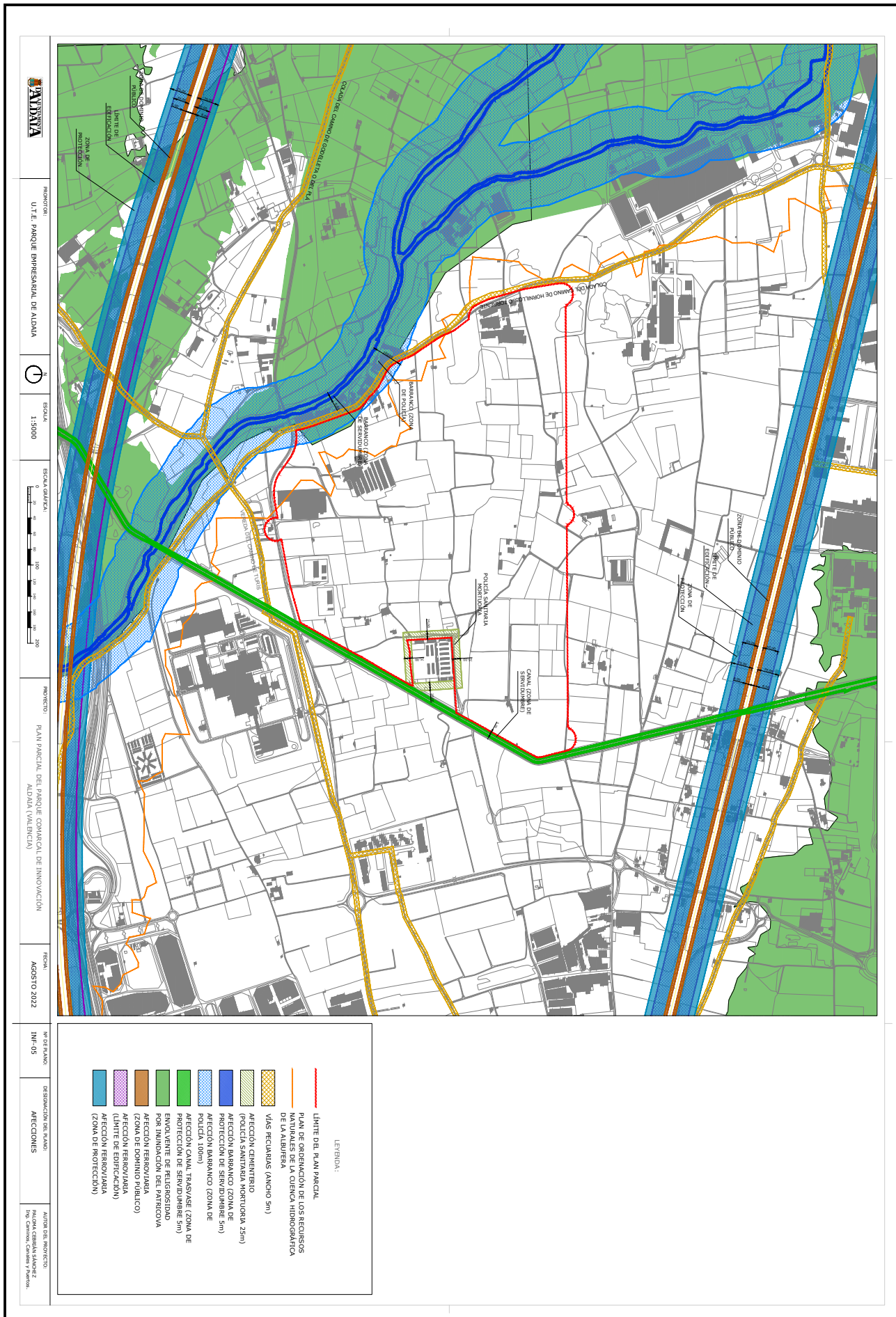


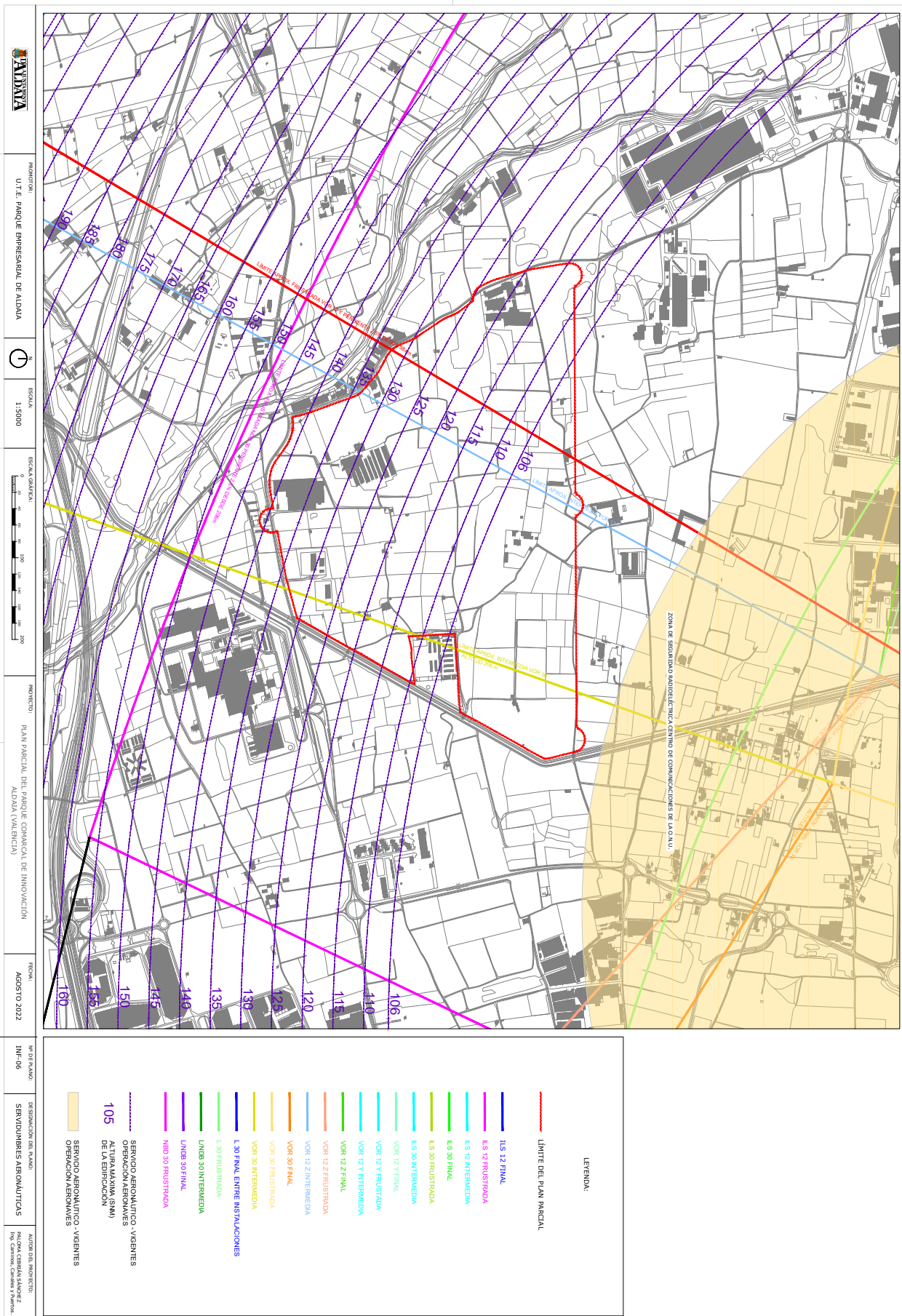






Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF406-DDMXX-LKZ3D 274072808C85121F640680FC47C7F086BB397756D) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://www.oficinavirtual.aldia.es/portaCiudadano/porta/verificarDocumentos.do?pes\\_code=2&ent\\_id=2&idioma=5](https://www.oficinavirtual.aldia.es/portaCiudadano/porta/verificarDocumentos.do?pes_code=2&ent_id=2&idioma=5)





DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 32 de 85	FIRMAS
	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072608C85121F64080CF41C7F096BE9397756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://www.difonaviaturaldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=2&ent\\_id=2&idoma=5](https://www.difonaviaturaldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&idoma=5)

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

# PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA  
agosto de 2022



DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00 VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 33 de 85	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072609C85121F64068CF41C7F096B9397756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.alcnavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=2&ent\_id=2&idoma=5

## 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:

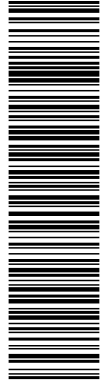
- El ámbito ha sido aprobado como Parque Comarcal de Innovación. La calificación como Parque Comarcal de Innovación implica que es globalmente innovador. La innovación no está únicamente en las actividades de las empresas a implantar. La innovación será en:
  - en el diseño y la ejecución de la urbanización.
  - 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.







DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 36 de 85	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072609CB5121F64068CF41C7F068B9397756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.dfinavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=2&ent\_id=2&idoma=5

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

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 la colada colindante del sector, con los anchos legalmente establecidos, 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 de un apeadero intermodal Carretera-Ferrocarril, así como para el acceso de viajeros.

Con la construcción de esta estación intermodal se resuelve el transporte de personas y transporte de mercancías, la relación y cercanía con las diversas modalidades de transporte, así como la baja cuota del ferrocarril en el transporte de mercancías

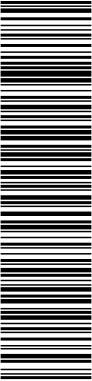
Las servidumbres ferroviarias, de este modo, no afectan al nuevo ámbito del Plan Parcial, únicamente a su superficie adscrita de conexión

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



DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 38 de 85	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072608C85121F64068CF41C7F096B9397756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://www.dfonavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=2&ent\\_id=2&idoma=5](https://www.dfonavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&idoma=5)

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

- i) Desarrollar los nuevos crecimientos de suelo para actividades económicas partiendo de los tejidos existentes procurando evitar la dispersión de estos usos en el territorio.
- j) Facilitar la conexión de estos suelos con las zonas residenciales mediante sistemas de transporte público y modos no motorizados.
- l) Reubicar los tejidos industriales y terciarios obsoletos o de localización inadecuada.

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

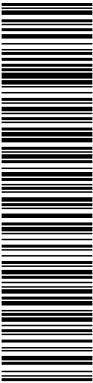
DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 39 de 85	FIRMAS
	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

### 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.



DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 40 de 85	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

## 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 1.000.000 m2. Por otro lado, la superficie Adscrita al Sector es de 59.922,14 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 del 1.000.000 m2s 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 barranco del Poyo 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:

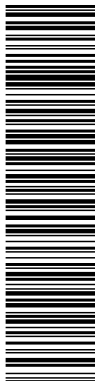
Vial de acceso directo hasta alcanzar la red del ferrocarril, al norte del ámbito del sector (RPA-1)

Ejecución del vial de enlace hasta la rotonda situada en el Camino Encreullades. (RPA-2)

Sistema viario para completar el acceso al sector desde la carretera CV-413, formado por la ampliación del puente sobre el Barranco y ampliación del paso superior del Canal Júcar-Turia (RPA-3) y (RPA-4).

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. (RPA-3 y 4)

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-5)









DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 43 de 85	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 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 (m<sup>2</sup>t).

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

Índice edificabilidad bruta: 0,62008

A los efectos del TRLLOTUP, 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 TRLLOTUP 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.

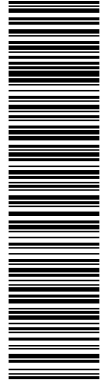
3. El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.

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

$$AT = \frac{\text{Edificabilidad Bruta del sector}}{S_{\text{sector}} + S_{\text{RPA}_{ds}} - S_{\text{Dot. Pub. E}}} = \frac{591.803,47 \cdot 1 \text{ Uas/m}^2\text{t}}{1.059.922,14} = 0.5583 \text{ Uas /m}^2\text{s}$$



DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 45 de 85	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072608C95121F64068CF41C7F06B9397756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://www.difonavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=2&ent\\_id=2&idoma=5](https://www.difonavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&idoma=5)

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

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.

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 destinarse como zona verde del sector en cuestión.



## 5 FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

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

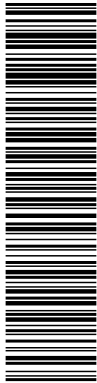
FICHA PLANEAMIENTO Y GESTIÓN			
Clase de suelo:	SECTOR	Municipio	Superficie
URBANIZABLE	PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN	ALDAIA	1.000.000 m2

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD		
SCS	954.388,14	m2s
Superficie adscrita	59.922,14	m2s
Área de reparto	1.059.922,14	m2s
Edificabilidad bruta	591.803,47	m2t
Índice edificabilidad bruta	0,6201	m2t/m2s
Aprovechamiento tipo	0,5583	m2t/m2s

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	6000 m2	Distancia mínima a linde frontal	50 m
Altura total máxima	14 m		
Ocupación máxima	100%		
Número máximo plantas	Libre		

USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO DOMINANTE	USO COMPATIBLE	USO PROHIBIDO
INDUSTRIAL -TERCIARIO	<ul style="list-style-type: none"><li>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 y por la comisión de actividades calificadas por la Generalitat Valenciana como de suficiente garantía</li><li>Tanatorios, los usos administrativos relacionados o no con los procesos productivos, y los almacenes al por mayor.</li><li>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 Conselleria.</li></ul>	<p><b>Residencial</b>, a excepción de las posibles viviendas del conserje o guarda de una instalación, la cual no podrá superar los 150 m2, construidos y deberá ubicarse necesariamente en una planta alta.</p> <p><b>Sanitario</b>, a excepción de los botiquines o salas de urgencia que las instalaciones pueden legalmente requerir.</p> <p><b>Docente</b>, a excepción de aquellas salas destinadas al aprendizaje o instrucción del personal o de investigación, siempre que estén vinculadas al proceso productivo allí implantado. O centros de enseñanza existentes a la aprobación de este Plan.</p>

CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN Y CARGAS EXTERNAS	
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	CARGAS EXTERNAS
El proyecto de urbanización deberá proponer una solución para el cruce de la vía pecuaria Camino de Hornillos con la CV-413.	<ul style="list-style-type: none"><li>El sector tendrá como carga externa el sistema viario para completar el acceso al sector desde la carretera CV-413, formado por la ampliación del puente sobre el Barranco, ampliación del paso superior del Canal Júcar-Turía y el desdoblamiento de la CV-413</li><li>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 Alsquàs</li><li>Ejecución del vial de enlace hasta la rotonda situada en el Camino Encreullades.</li><li>Vial de acceso directo hasta alcanzar la red del ferrocarril, al norte del ámbito del sector</li></ul>



DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 48 de 85	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

## 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 del mismo.

La red viaria se organiza en tres niveles jerárquicos:

o El primer nivel corresponde a la propia CV-413 como vial principal de acceso con dos calzadas de dos carriles en el tramo en que discurre por el sector.

Existe también un segundo vial de acceso al sector por su parte este que conectará a través de una rotonda al Camino de Encreullades.

o El segundo nivel corresponde al vial colector de la actuación con sección de 36,5 m y calzada de 4 carriles y dos sentidos de circulación.

o El tercer nivel corresponde a las vías de una anchura inferior (24 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. Es una sección que permite aceras amplias, genera facilidad de maniobra a los vehículos pesados y una generosa dotación de aparcamientos, muy por encima del estándar mínimo exigido por el TRL0TUP, con lo que se persigue tanto la solución de la demanda actual en los polígonos industriales como la futura contemplando incluso una evolución de los usos del suelo a una menor proporción industrial y mayor de otros usos compatibles con él.

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 éste 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).

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.



DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 49 de 85	FIRMAS
	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

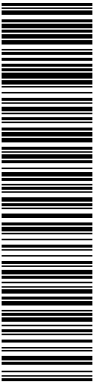
La asignación del equipamiento agrupado en la zona este colindante al cementerio de Aldaia como a los servicios existentes de Iberdrola e Hidrocantábrico, mejorando el acceso a los mismos y posicionándolos en zonas menos aisladas que en la actualidad. La mejor accesibilidad y aumento del tránsito en la zona, aumenta la seguridad para trabajadores y visitantes. En el diseño presentado, los equipamientos se ajustarían a este linde este facilitando las labores de mantenimiento.

Cabe mencionar que el principal uso del desarrollo industrial planificado es el 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 barranco del Poyo y el canal Júcar-Túria.

Es primordial que los desplazamientos de vehículos sean lo más cortos posibles entre las distintas industrias y la vía principal de acceso al sector, por ello se 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.

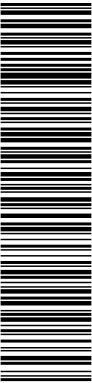
Además, para el diseño del límite longitudinal norte, se ha tenido en cuenta la optimización de un futuro desarrollo industrial en la zona norte, pudiendo generar parcelas de gran tamaño utilizando eficazmente el espacio disponible.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

SUPERFICIE DE SUELO SEGÚN USO		
1 SUELO PRIVADO		
Zona edificable	637.415,33 m²	
Total		637.415,33 m²
Total suelo privado		637.415,33 m²

SUPERFICIE DOTACIONAL PÚBLICO		
Red Viaria (CV)	166.473,49	m²
Aparcamiento (CA)	17.107,60	m²
Total (CV+CA)	183.581,09	m²
Parques (VP)	99.884,57m²	
Total (VP)	99.884,57	m²
Equipamientos (QI)	79.119,01	m²
Total (QI)	79.119,01	m²
Total suelo dotacional público		362.584,67 m²
SUPERFICIE TOTAL PLAN PARCIAL		1.000.000 m²





DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 51 de 85	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

## 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.*

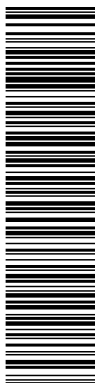
*d) Su emplazamiento evitará aquellas zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.*

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.*



DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 52 de 85	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

VJ-1 =99.884,57 m2.

## 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 79.119, 01 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.*

*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:*



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

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: $IEB > 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$	16 metros	20 metros
$0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 \leq IEB \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$	12 metros	16 metros
$IEB < 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$	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.

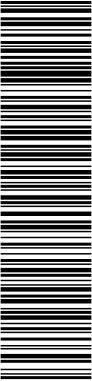
(.../...)

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 del vial principal, 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 2,0 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 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, el eje principal del Sector se define con una doble calzada de dos carriles por sentido, respectivamente, separada por un bulevar ajardinado, de manera que si se considera la anchura

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 54 de 85	FIRMAS
	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072608C85121F64068CF41C7F096B9397756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://www.difonaviaturaldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=2&ent\\_id=2&idoma=5](https://www.difonaviaturaldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&idoma=5)

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

total (entre las alineaciones de las manzanas 36,50 m), ésta es muy superior a la exigida por el TRLOTUP incluso para uso industrial.

A partir de una arteria principal 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 54 m de diámetro entre bordillos exteriores, exceptuando las del vial principal que poseen un diámetro de 68 m. Además, se diseña un aparcamiento para vehículos pesados que posee 17.107,60 m2.

Las calzadas para la circulación de vehículos se han diseñado con una anchura mínima de 4,5 metros en los viales de un único sentido, y 9 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 2,00 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 anchura, y las de batería 4,50 m).

La superficie total de estos viales junto con el aparcamiento es de 183.581,09 m2, contando la zona de protección de la CV-413 y las zonas verdes no computables.

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 55 de 85	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

## 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 TRLLOTUP. 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 Terciario - Industrial, está regulado en los puntos 5.2 y 6.1 (terciario e industrial, respectivamente) del apartado III del Anexo IV del TRLLOTUP. 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 99.884,57 m<sup>2</sup>s, que supone un porcentaje respecto de la SCS (950.181,31 m<sup>2</sup>) del 10,51%. Se cumple así con una de la reserva mínima de suelo dotacional para zonas verdes establecida por el TRLLOTUP (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 TRLLOTUP, 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 TRLLOTUP, 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.*

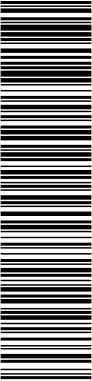
El cumplimiento de estas reservas mínimas de aparcamiento en parcela privada se determina en las Normas Urbanísticas específicas de este Plan Parcial, que regulan el uso de las parcelas privadas del Parque Comarcal de Innovación

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

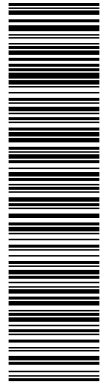
JUSTIFICACIÓN DE RESERVA DE APARCAMIENTO			
	Plazas aparcamiento privadas	Plazas aparcamiento públicas	TOTAL plazas
TRLOTUP	5918	2959	8877
PLAN PARCIAL	5918	3124	9042

8.3 CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES- SÍNTESIS.

JUSTIFICACIÓN DE DOTACIONES				
	Suelo privado (m2s)	ZV (%)	QI (%)	CV+CA (%)
TRLOTUP		10 %	5%	
PLAN PARCIAL	637.415,33m²	99.884,57 m²	79.119,01 m²s	183.581,09 m²
		10,51 %	8 %	



DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 57 de 85	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072609C85121F64068CF41C7F096B9397756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://www.difonavirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=2&ent\\_id=2&idoma=5](https://www.difonavirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&idoma=5)

## 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 las edificaciones que conforman el AR-2) junto con la red primaria adscrita y que posee un aprovechamiento tipo de 0.5583 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.y la segunda (AR-2) que se le dará un tratamiento de áreas de reparto uniparcelarias formada por las edificaciones consolidadas que quedarán integradas 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El artículo 72 de la TRLOTUP 1/2021 dice:

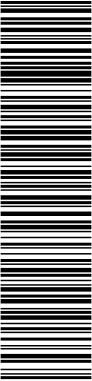
“Aprovechamiento subjetivo: el aprovechamiento susceptible de apropiación por las personas propietarias, que resulta de restar del aprovechamiento tipo el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración. En suelo urbanizable, será el 90% del aprovechamiento tipo, salvo en áreas de reforma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





DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 59 de 85	FIRMAS
	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072608C85121F6408CF41C7F096BE9397756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.difonavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=2&ent\_id=2&idoma=5

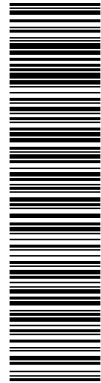
## 11 PLANOS DE ORDENACIÓN

- 11.1 Clasificación
- 11.2 Calificación
- 11.3 Dotacional (Parque Comarcal)
- 11.4 Dotacional (Red Primaria Adscrita)
- 11.5 Zonificación
- 11.6 Secciones tipo. Viales interiores.
- 11.7 Secciones tipo. Vial principal
- 11.8 Superposición con ortofoto
- 11.9 Cumplimiento de estándares dotacionales.

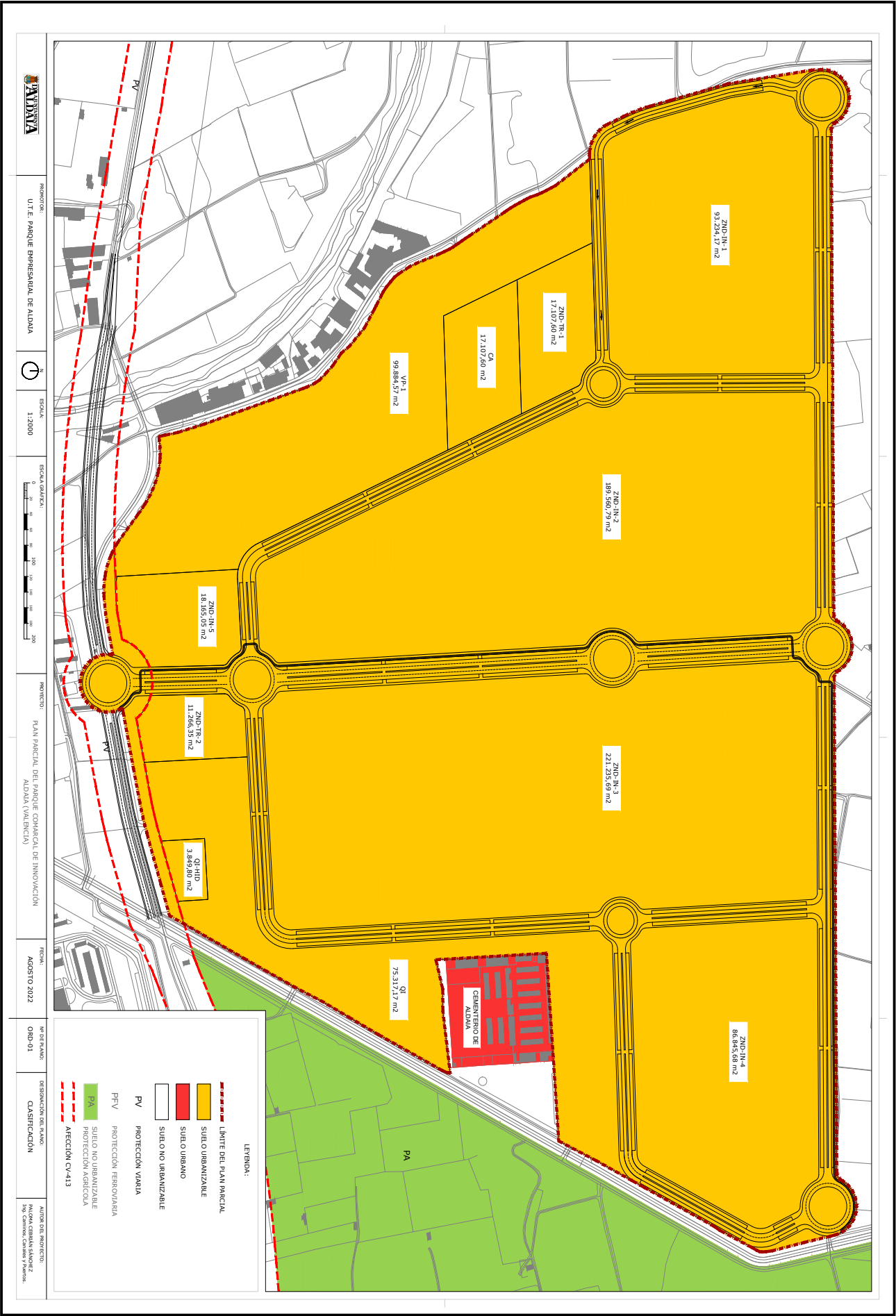
Valencia, agosto de 2022

POR EL EQUIPO REDACTOR

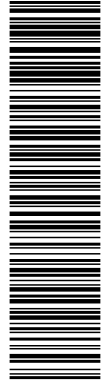
Paloma Cebrián Sánchez  
Ingeniera de Caminos, CC. Y PP.



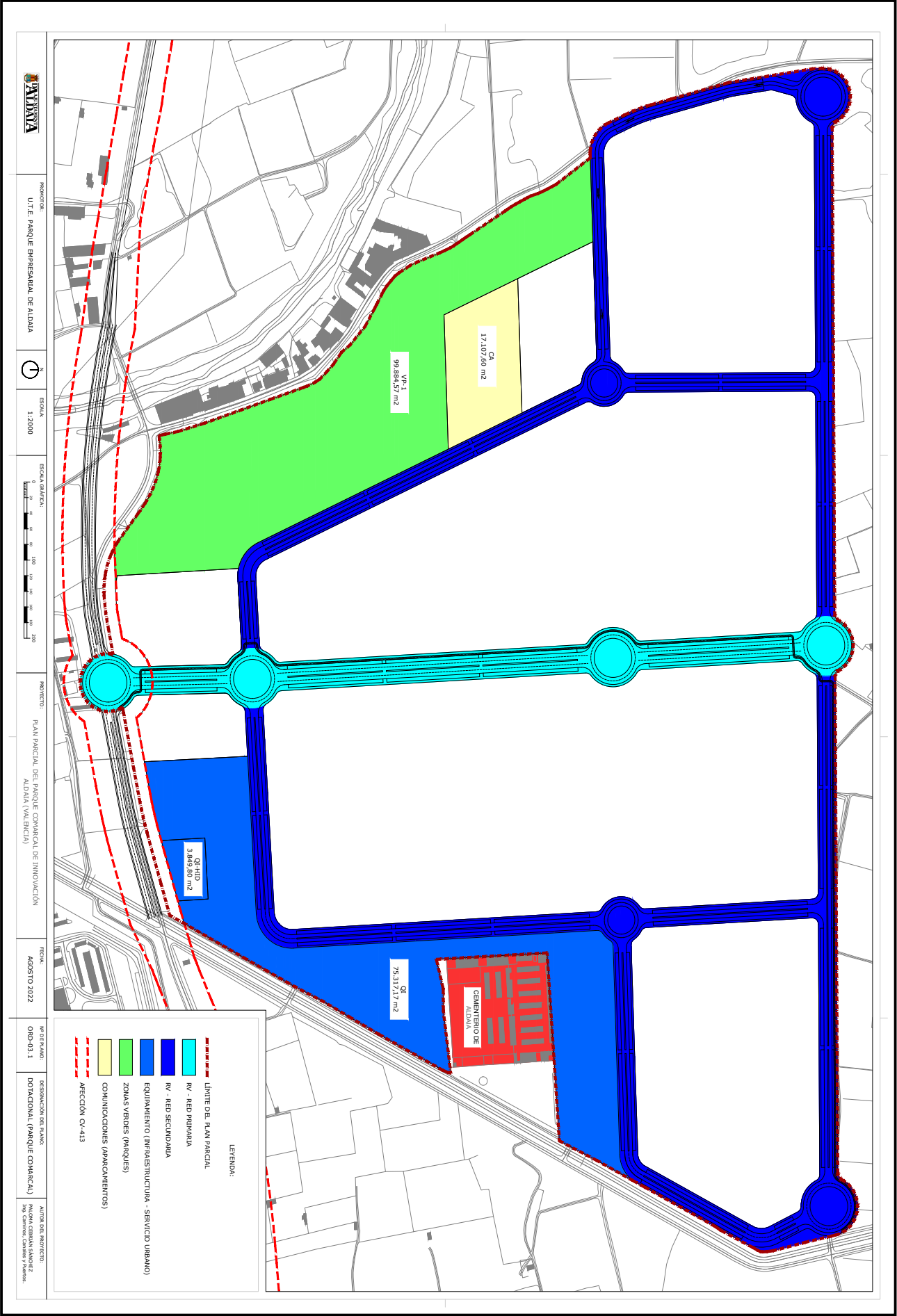
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072608C85121F64068CF41CTF096B9756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://www.difnavirtual.aldia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=2&ent\\_id=2&doma=5](https://www.difnavirtual.aldia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&doma=5)



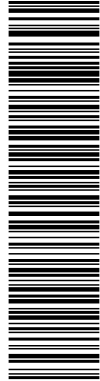




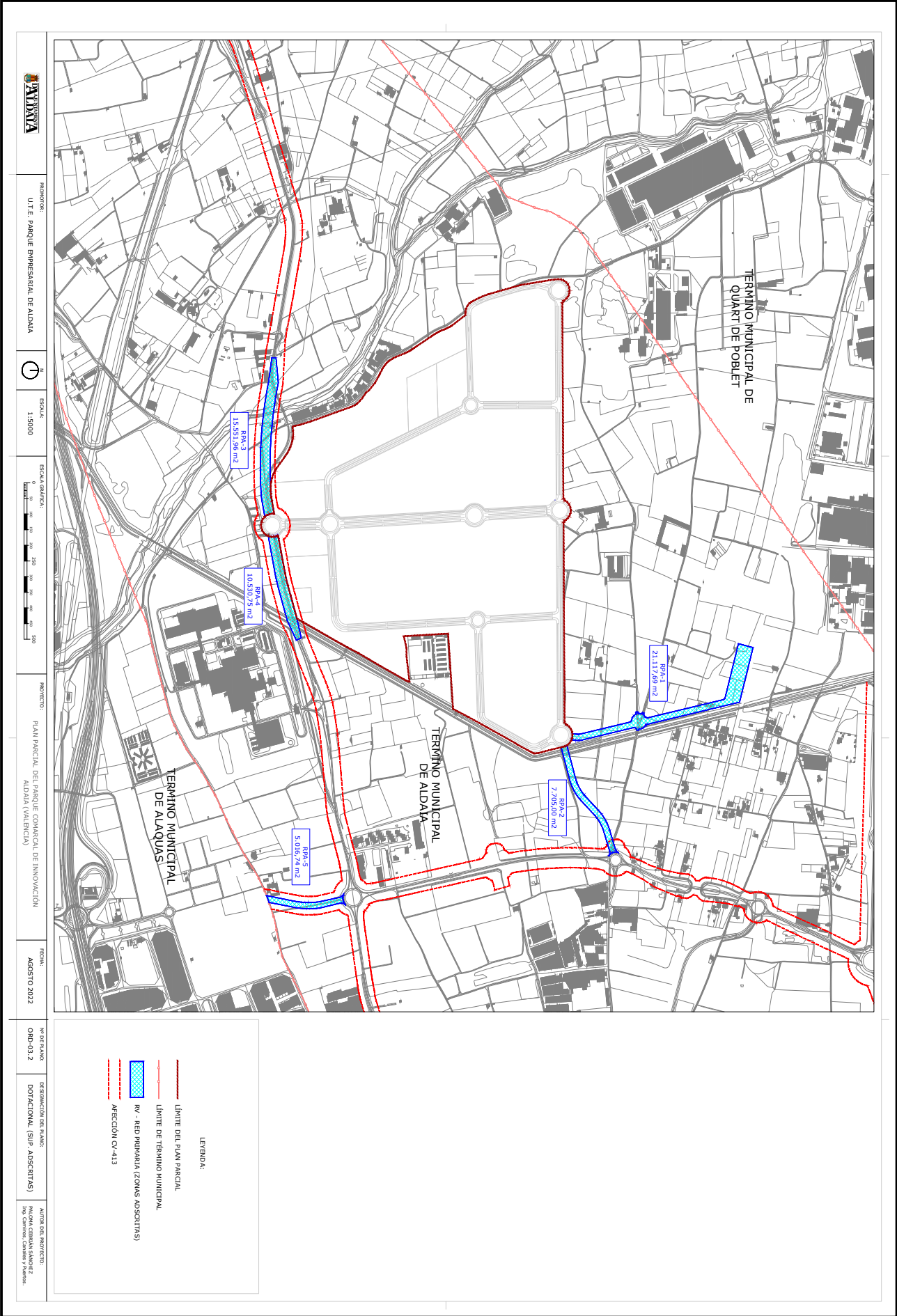
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072608C85121F64068CF41CTF096B97756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://www.difnavirtual.aldia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=2&ent\\_id=2&doma=5](https://www.difnavirtual.aldia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&doma=5)

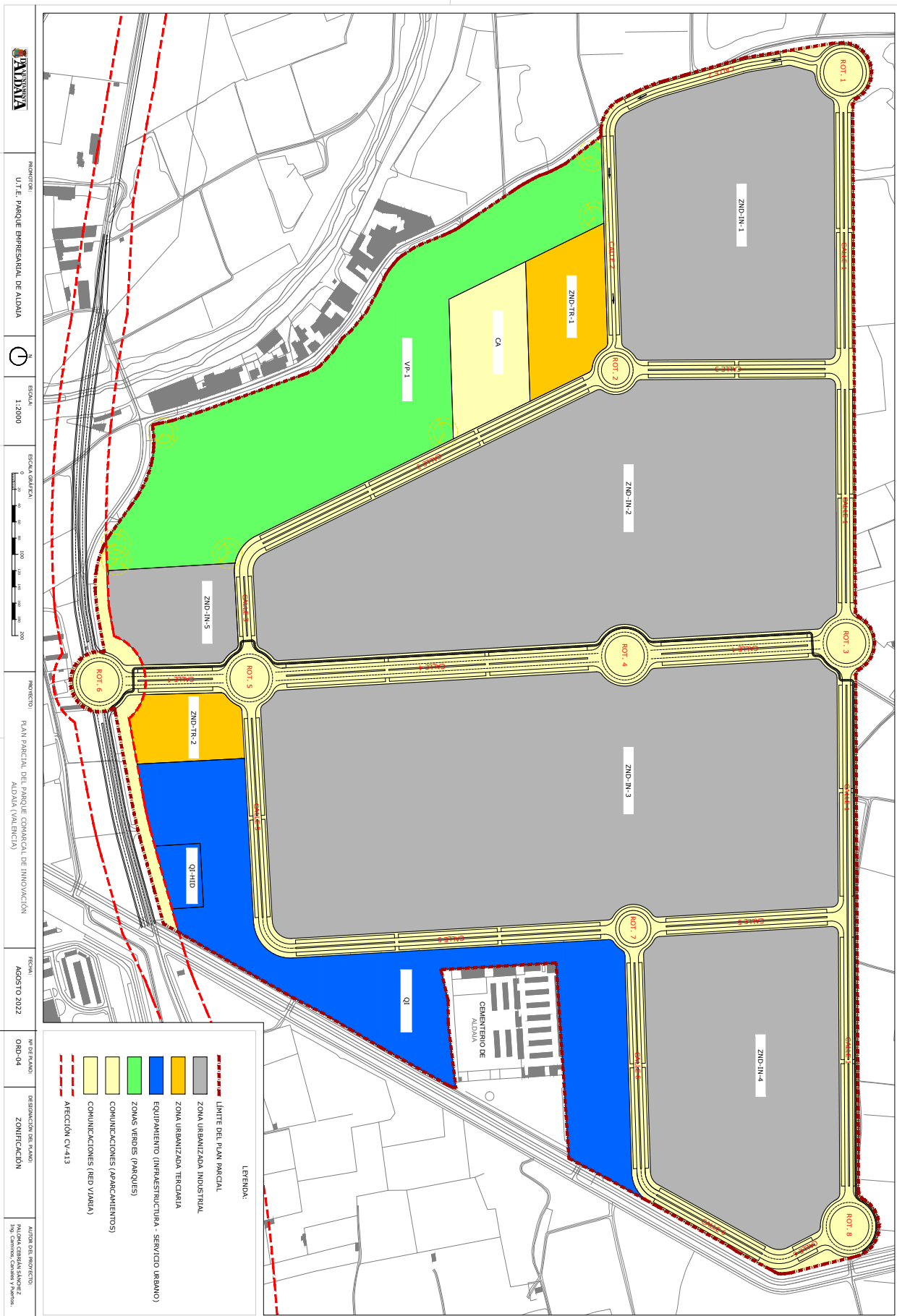


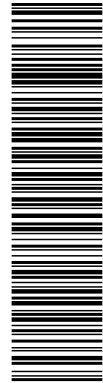




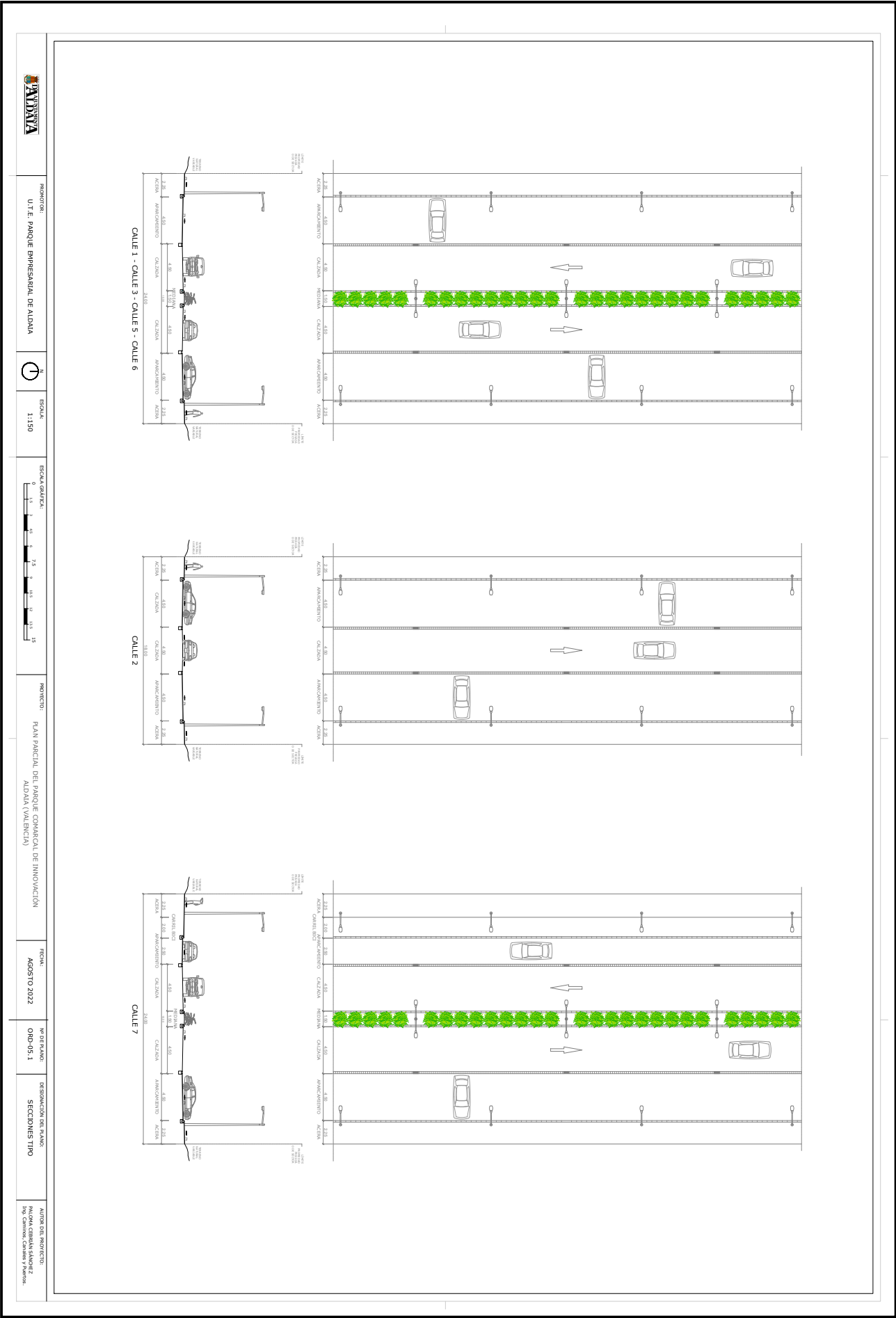
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072608C65121F046B97756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://www.difnavirtual.aldia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=2&ent\\_id=2&doma=5](https://www.difnavirtual.aldia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&doma=5)





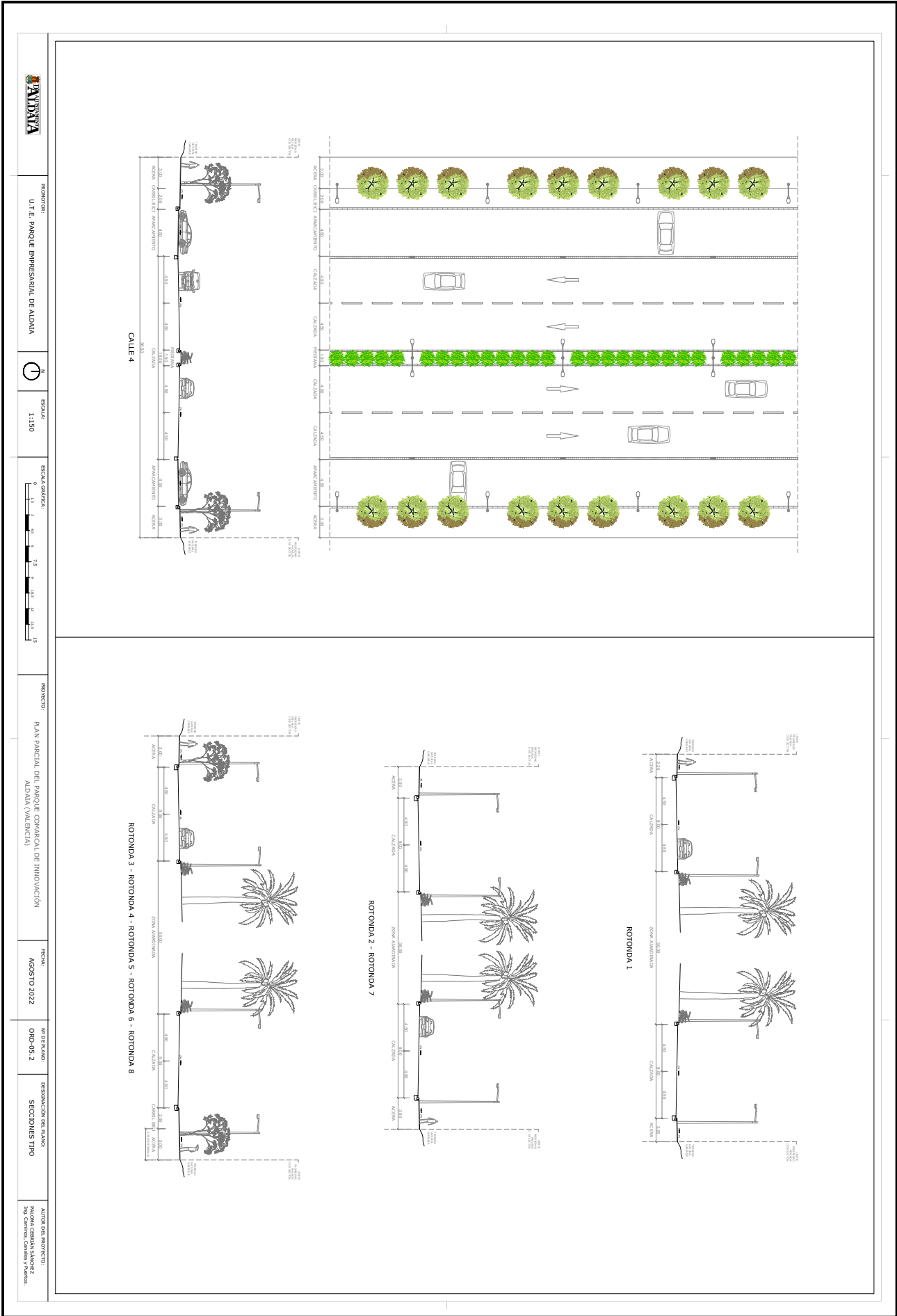


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072608C85121F6408CF41C7F086B597756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://www.dfonavirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=2&ent\\_id=2&idioma=5](https://www.dfonavirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&idioma=5)

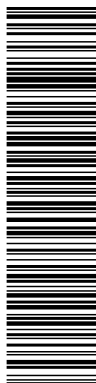




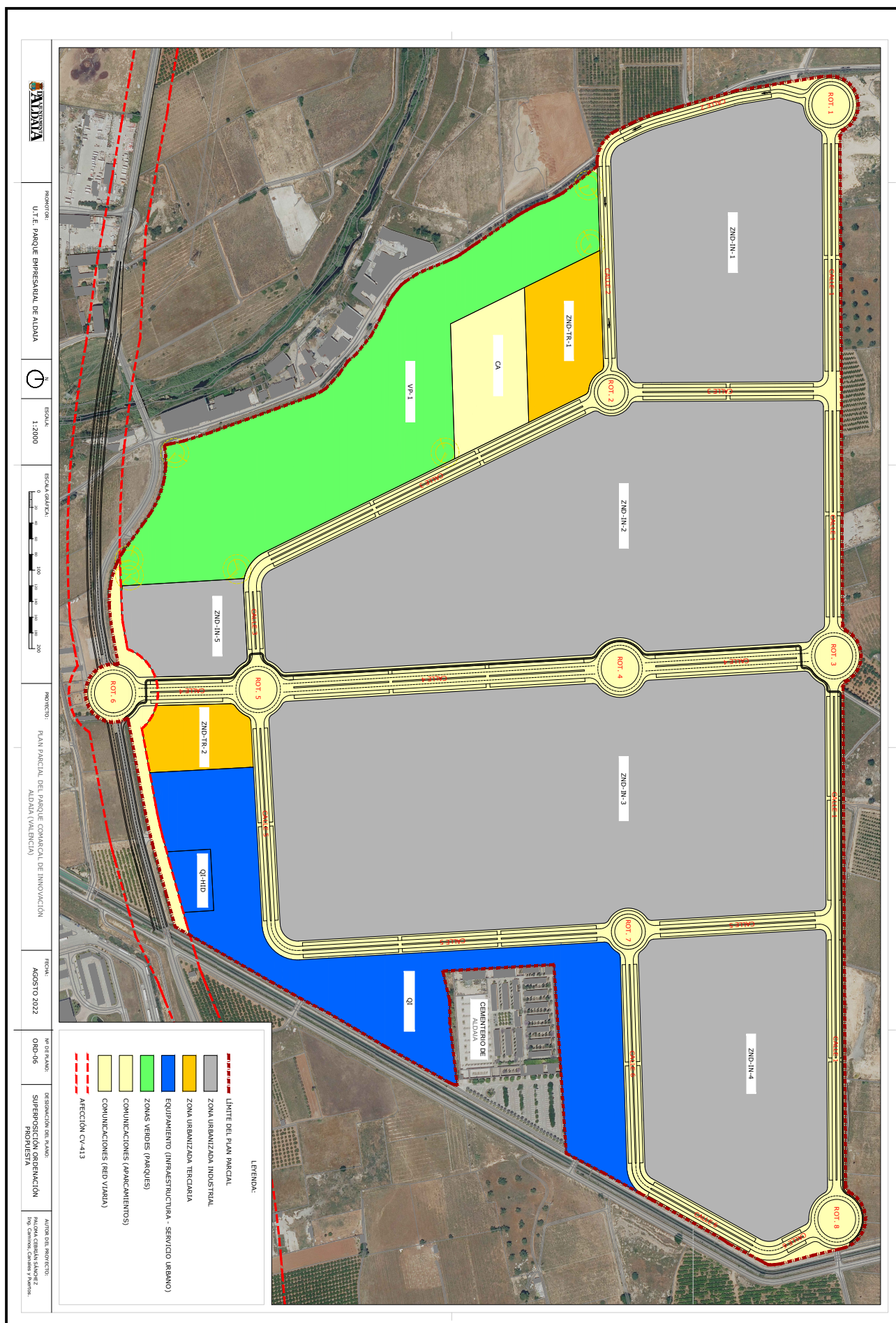
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072608CF5121F64068CF14703068B974756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://www.difonavivirtual.aldia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=-2&ent\\_id=2&idoma=5](https://www.difonavivirtual.aldia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idoma=5)

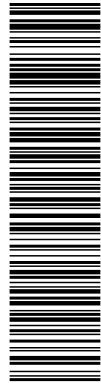




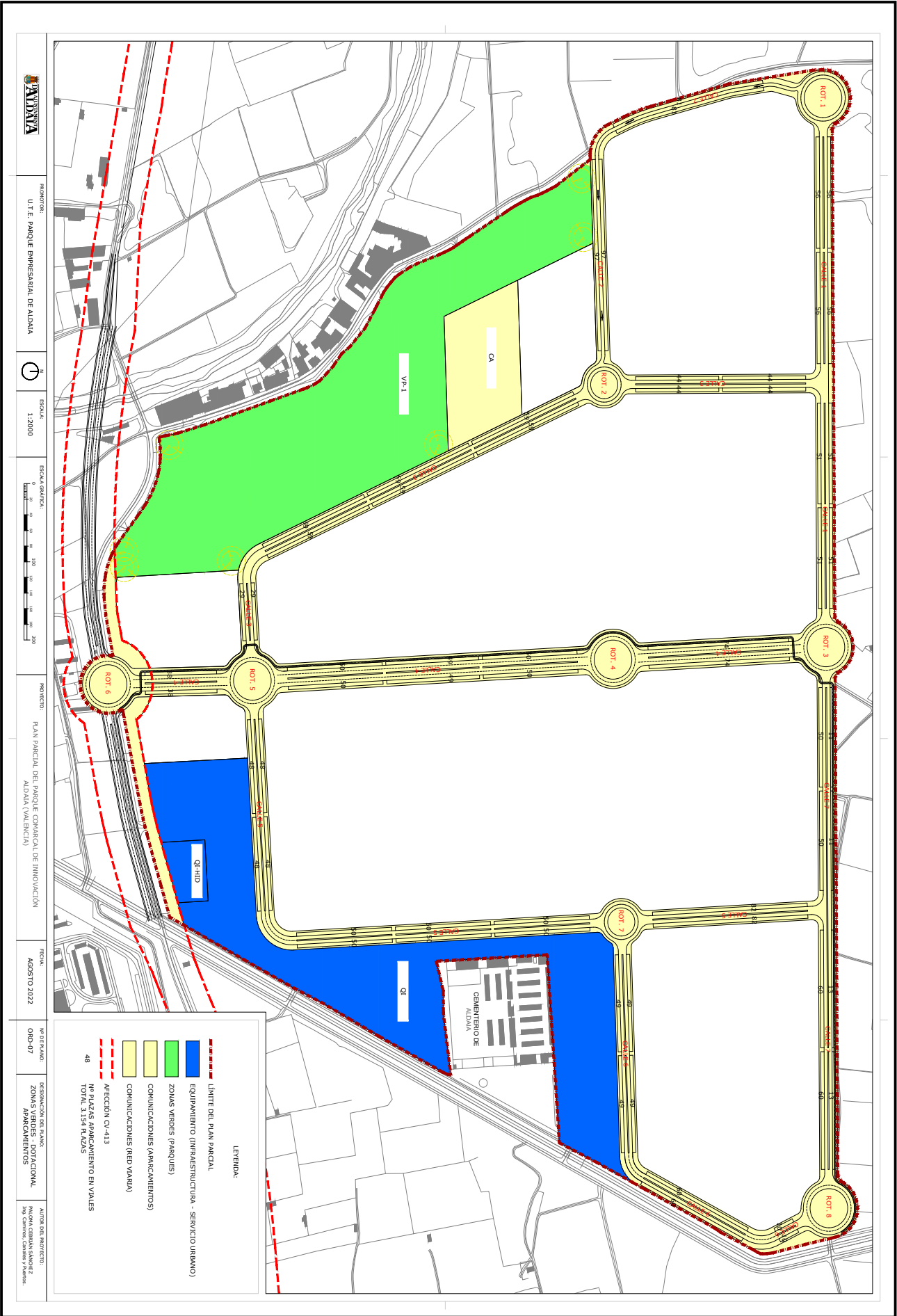


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2618025 TF406-DDMXX-LK23D 274072608C85121F64068CF41C7F086B397756D) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://www.dicfivirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=2&ent\\_id=2&idoma=5](https://www.dicfivirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&idoma=5)

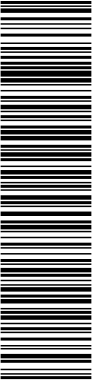




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072608C95121F64068CF41C7F096B9B9756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://www.difnavirtual.aldia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=2&ent\\_id=2&dima=5](https://www.difnavirtual.aldia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&dima=5)



DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00 VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 69 de 85	FIRMAS
	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN DE ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA DEL PARQUE  
COMARCAL DE INNOVACIÓN  
NORMAS URBANÍSTICAS  
agosto de 2022

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 70 de 85	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072609C95121F64068CF41C7F096B9397756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://www.difonavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=2&ent\\_id=2&idoma=5](https://www.difonavirtual.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&idoma=5)

## NORMAS URBANÍSTICAS

### 1 NORMAS GENERALES.

#### ARTÍCULO 1. OBJETO Y CONTENIDO DE LA ACTUACIÓN

1. Las Normas y Ordenanzas contenidas en este documento son parte integrante del Plan Parcial que determina y completa la ordenación urbanística del territorio en el ámbito del Parque comarcal de Innovación de Aldaia y prevalecerán frente a las normas generales contenidas en el Plan General de [Dirección de la compañía].
2. El Documento consta, también, de los siguientes documentos: Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Planos de información, y ordenación.
3. En todo lo no previsto en este articulado se estará a lo que establezcan, el Plan General de Aldaia (en adelante Plan General, o PG), el MEMORIA INFORMATIVA, en adelante TRLOTUP y cuantas otras disposiciones en las materias afectadas resultaren de aplicación

#### ARTÍCULO 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

En el Título Segundo de las presentes Normas urbanísticas se incluyen las determinaciones que tienen carácter de Ordenación Estructural del Área.

El Título Tercero contiene las normas que regulan la ordenación pormenorizada del Parque comarcal de Innovación. La ordenación pormenorizada detalla las alineaciones, rasantes, fija las condiciones de parcelación y define los destinos urbanísticos y la edificabilidad prevista para los terrenos.

#### ARTÍCULO 3. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN

Son documentos integrantes del presente Plan los siguientes:

Documentos sin eficacia normativa:

1. Memoria Informativa y Justificativa.
2. Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje.
3. Planos de estado actual y afecciones del territorio.
4. Inventario de edificaciones existentes
5. Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica.

Documentos con eficacia normativa:

1. Planos de Ordenación.
2. Ordenanza particular de edificación y usos del suelo

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 71 de 85	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
NORMAS URBANÍSTICAS

3. Ordenanzas específicas

ARTÍCULO 4. VIGENCIA DEL PLAN

El presente Plan tendrá vigencia indefinida, en aplicación del artículo 71. del MEMORIA INFORMATIVA, en adelante (TRLOTUP), salvo que en ellos se disponga otra cosa, y vinculan a la administración y a los particulares. Su revisión y sustitución procede en los casos que ellos mismos regulen o cuando se manifieste la inadecuación de su modelo territorial a nuevas circunstancias.

ARTÍCULO 5. APROBACIÓN DEL PLAN SOMETIDO A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA Y PUBLICIDAD.

1. Junto al documento de plan, para su aprobación, el órgano promotor tendrá que presentar un documento con el contenido de las letras b y c del apartado 2 de este artículo.
2. El acuerdo de aprobación definitiva de los planes urbanísticos municipales, junto con sus normas urbanísticas, se publicará, para su entrada en vigor, en el boletín oficial de la provincia. El acuerdo de aprobación definitiva del resto de planes, junto con sus normas urbanísticas, se publicará, para su entrada en vigor, en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana. Esta publicación incluirá los siguientes documentos:

a) La resolución por la que se adopta o aprueba el plan aprobado y una referencia a la dirección de la página web en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan.

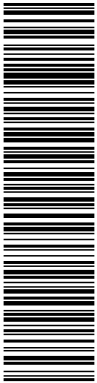
b) La declaración ambiental y territorial estratégica.

c) Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio derivados de la aplicación del plan.

3. Los planes entrarán en vigor a los quince días de su publicación.
4. Toda la documentación se presentará según los formatos establecidos en el anexo IX del TRLOTUP, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

ARTÍCULO 6. SEGUIMIENTO Y MODIFICACIÓN DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

1. El órgano promotor deberá poner a disposición del público, administraciones públicas afectadas y órgano ambiental, una copia del plan aprobado y una declaración expresiva de cómo se han integrado en él los aspectos ambientales y territoriales, cómo se han tomado en consideración el estudio ambiental y territorial estratégico, la declaración ambiental y territorial estratégica y el resultado de las consultas, discrepancias y alegaciones, facilitando un resumen no técnico de dicha información.
2. El órgano promotor, en colaboración con el órgano ambiental, deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio, derivados de la aplicación

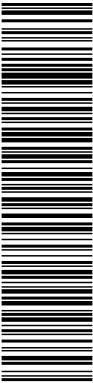


DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 72 de 85	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
NORMAS URBANÍSTICAS

del plan, para la pronta detección de efectos adversos no previstos en él. En el caso de los planes urbanísticos y territoriales, con ese fin el órgano promotor elevará al órgano ambiental informes de seguimiento con la periodicidad mínima prevista en la declaración ambiental y territorial estratégica. Tratándose de planes municipales, los informes de seguimiento tendrán una periodicidad mínima cuatrienal o una vez por mandato corporativo, para verificar el cumplimiento de sus previsiones y objetivos, de acuerdo con los indicadores recogidos en el plan. No se podrán promover modificaciones de dichos planes sin el cumplimiento del citado requisito.

3. La declaración ambiental y territorial estratégica de un plan aprobado podrá modificarse en las circunstancias y por el procedimiento establecido en la legislación del Estado sobre evaluación ambiental.





DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 73 de 85	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

## 2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

### ARTÍCULO 7. DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

Se establecen las siguientes Directrices de la estrategia de evolución urbana:

1. El objetivo perseguido por la actuación es la creación de una zona logística (con posibilidad de uso industrial), desarrollada por régimen de gestión indirecta, donde puedan ubicarse usos que requieran condiciones privilegiadas de accesibilidad desde la red viaria nacional y desde el Puerto de Valencia.
2. La actuación denominada PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN situado en el municipio de ALDAIA (Valencia) tiene 100 Ha. de superficie, cumpliendo así con la directriz 111 de la ETCV en el marco del capítulo VI de sus directrices de ordenación del territorio.
3. La ordenación de la zona del PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN, clasificada como suelo urbanizable, acentuará las medidas que permitan asegurar unas buenas condiciones de calidad y funcionalidad de la estructura urbana proyectada: adecuado sistema de accesos, amplias secciones viarias, potenciación de los valores medioambientales, amplia dotación de servicios e infraestructuras, claridad compositiva de los trazados urbanos.
4. Este ámbito deberá dotarse de actividades innovadoras, de transferencia de tecnología o de I+D en, al menos, el 51% de la superficie neta resultante, para adecuarse al informe emitido por el IVACE.
5. Podrá incluirse en el sector suelo de la red primaria que no esté integrado en áreas de reparto de suelos urbanos o urbanizables y, en este caso, el suelo incluido podrá ser computado a los efectos de determinar el índice de edificabilidad y el cumplimiento de estándares de la red secundaria, siempre que cumpla con las condiciones establecidas a este respecto por la legislación urbanística
6. La ordenación se adecuará a las condiciones de protección de los elementos viarios situados en su entorno.

### ARTÍCULO 8. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo comprendido en el PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN se clasifica como urbanizable de uso global logístico-industrial, sometido por tanto al régimen de Actuaciones Integradas.

El suelo de los elementos viarios de la red viaria se asocia a distintas clases de suelo, tal como se representa en los planos de ordenación.

### ARTÍCULO 9. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

La protección de elementos viarios seguirá lo dispuesto según la legislación estatal de carreteras, Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

La protección de elementos de la red ferroviaria seguirá lo dispuesto por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 74 de 85	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
NORMAS URBANÍSTICAS

La protección de líneas eléctricas de alta tensión seguirá lo dispuesto por la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del sector eléctrico y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

La afección en materia de aguas se regirá según lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

#### ARTÍCULO 10. RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.

El eje central del Área está formado por los siguientes elementos viarios de la red primaria, tal como se representan en los planos de ordenación:

La Red primaria Adscrita está formada por varios ámbitos:

Vial de acceso directo hasta alcanzar la red del ferrocarril, al norte del ámbito del sector (RPA-1)

Ejecución del vial de enlace hasta la rotonda situada en el Camino Encreullades. (RPA-2)

Sistema viario para completar el acceso al sector desde la carretera CV-413, formado por la ampliación del puente sobre el Barranco y ampliación del paso superior del Canal Júcar-Turia (RPA-3) y (RPA-4).

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. (RPA-3 y 4)

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-5)

En el ámbito del sector del PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN se incluye en la Red Primaria

Vial principal de anchura 36,5 m de acceso directo desde la carretera CV-413 a través de una rotonda, tal como se grafía en los planos de ordenación.

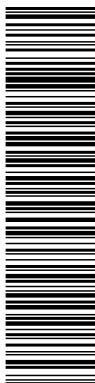
#### ARTÍCULO 11. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. PLAN PARCIAL DEL SECTOR PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN.

El Plan Parcial del Sector PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN contiene la ordenación pormenorizada del sector e incluye todo el suelo en una Unidad de ejecución. Debe cumplir las siguientes condiciones:

**FUNCIÓN TERRITORIAL:** Creación de un ámbito susceptible de albergar actividades innovadoras, de transferencia de tecnología o de I+D en, al menos, el 51% de la superficie neta resultante.

**USO GLOBAL:** Actividades empresariales relacionadas con los sectores de actividades logísticas, industrial y terciario.

**USOS INCOMPATIBLES:** Residenciales, excepto residencial unifamiliar destinado a vivienda de personal de guardia de las instalaciones de uso distinto al de vivienda.





DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 75 de 85	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
NORMAS URBANÍSTICAS

TIPO DE ORDENACIÓN: Edificación aislada en parcela.

SUPERFICIE COMPUTABLE: 954.388,14 m2

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: El índice de edificabilidad bruta del sector PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN será como máximo de 0.6200 M2 contruidos por M2. de suelo. Aplicando este índice sobre la superficie computable del sector se obtiene que la edificabilidad bruta máxima del sector (EB) es de 591.803,47 m2t.

RESERVAS DOTACIONALES:

a) La reserva mínima de zonas verdes del sector PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN será del 10 % de la superficie computable. Esta reserva se situará en los límites oeste del sector, contigua al Barranco del Poyo.

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: El Plan Parcial establecerá la ordenación pormenorizada de las distintas zonas de ordenación urbanística

## ARTÍCULO 12. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. ESTUDIOS DE DETALLE.

Queda regulado en el Artículo 41 de la TRLOTUP.

Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.

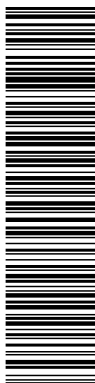
Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.

Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

## ARTÍCULO 13. PARCELACIONES Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

1. La forma, dimensiones y otras condiciones que han de reunir las parcelas en las que se materialice el aprovechamiento urbanístico son las que se determinan, para cada zona de ordenanza, en el Título Tercero, "Normas de Ordenación pormenorizada del sector PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "
2. La totalidad del ámbito del plan parcial y los terrenos exteriores al mismo adscritos a su gestión por la ordenación Estructural constituye una única Unidad de Ejecución. No obstante, podrán programarse actuaciones de ámbito superior con objeto de asegurar la conexión con las redes primarias de dotaciones públicas, así como, aun estando aseguradas éstas, para la mejor integración de la nueva urbanización con el resto de la ciudad y el territorio.





DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 77 de 85	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

### 3 NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN.

#### CAPÍTULO 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

##### ARTÍCULO 15. ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El Plan Parcial establece las siguientes áreas o zonas de calificación urbanística, tal como se grafía en el plano ORD-02 de ordenación, en función de la titularidad del suelo:

##### A. DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

- Espacios libres y jardines (EL-VJ)
- Red viaria (CV). Aparcamiento público (CA).
- Equipamiento de infraestructuras-servicios públicos (QI)

##### B. SUELO DE DOMINIO PRIVADO:

- Zona industrial (ZUR-IN)
- Zona de actividades logísticas (ZUR-LG)
- Zona de uso terciario (ZUR-TRT)

El régimen urbanístico de cada una de estas zonas viene determinado por lo establecido en el presente plan parcial, Plan General de Aldaia y los Reglamentos de Planeamiento y de Zonas de ordenación urbanística de la Comunidad valenciana.

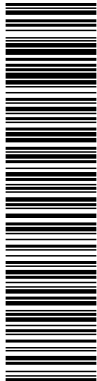
#### CAPÍTULO 2. NORMAS ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL SUELO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

##### ARTÍCULO 16. ESPACIOS LIBRES (EL)

Los espacios libres públicos serán diseñados en el Proyecto de Urbanización, dotándolos del correspondiente arbolado, jardinería, tratamiento de suelos, alumbrado y mobiliario adecuado. En ellos se permitirá el uso deportivo, así como la instalación de elementos de infraestructura eléctrica (centro de transformación, tendidos, etc), y de suministro y tratamiento de aguas (depósitos, balsas de decantación y regulación) que reciban un tratamiento compatible con el uso como espacio ajardinado de uso público.

La Edificabilidad permitida para usos complementarios será de 0.01 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

En la zona de servidumbre de protección del dominio público hidráulico los usos y obras deberán ser compatibles con los permitidos según lo dispuesto en Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.



DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 78 de 85	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072609CB5121F64069CF41C7F096BB9397756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://www.difonavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=2&ent\\_id=2&idoma=5](https://www.difonavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&idoma=5)

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 17. ZONAS VERDES (VJ)

1. Lo constituye el suelo destinado a la formación de parques, jardines públicos y áreas de juego. Los parques públicos los constituyen las reservad del Plan General para esta finalidad, teniendo la consideración de sistema general.
2. Los jardines públicos y áreas de juegos son aquellos espacios libres que estando previstos en el plan General no se consideran sistema general, y los que se prevean en los Planes Parciales.
3. Régimen de Usos.

Uso Dominante: Uso pormenorizado Zonas verdes

**Usos Admitidos.** Compatibilizando con los usos de esparcimiento y descanso que todo parque o jardín requiere, se admiten construcciones, instalaciones y otros usos que no comporten ningún perjuicio al provecho de utilización pública, así como ocupaciones temporales para ferias, circos, fiestas, en espacios no ajardinados o que las instalaciones existentes sean compatibles con estas ocupaciones.

**Parámetros de la Edificación:** La zona de ordenanza zonas verdes no es edificable. No obstante, se admitirán instalaciones para la práctica deportiva y cultural mientras dichas instalaciones no ocupen más del 10% de la superficie del parque o jardín, siempre y cuando no precisen edificación. En el caso de precisar, dichas instalaciones y aquellas de carácter permanente de las que se autorizan en el apartado anterior, de algún tipo de edificación, ésta no podrá ocupar en planta más del 5% de la superficie del parque o jardín.

En ningún caso se admitirá la transmisión de la titularidad del dominio sobre el subsuelo, suelo y vuelo de estos espacios a los particulares, admitiéndose sin embargo la ubicación de servicios públicos, que se podrán gestionar directa o indirectamente.

En cualquier caso, deberá quedar garantizada la plantación de árboles cada 7 m, en todo el perímetro de dichas áreas, en alineaciones situadas entre ellas a una distancia no mayor de 25 m.

Igualmente se mantendrá la rasante de la calle en toda su superficie.

Se admite la posibilidad de luces y vistas de las fincas vecinas.

**Usos Incompatibles:** todos los demás.

ARTÍCULO 18. SISTEMA VIARIO (CV), APARCAMIENTO PÚBLICO (CA).

1. Se entiende por sistema viario el conjunto de elementos y espacios públicos reservados a los usos propios de la circulación y transporte de personas y mercancías, tanto peatonal como rodado, incluyendo las zonas de aparcamiento para vehículos.
2. El diseño de la red viaria del sector se ajustará a los términos señalados en los planos de ordenación. El proyecto de urbanización podrá realizar pequeños ajustes del diseño previsto en el Plan Parcial como consecuencia del mayor detalle del proyecto y para adaptarlo a la realidad del terreno y de las soluciones constructivas.



DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 80 de 85	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
NORMAS URBANÍSTICAS

- En las calles de cualquier anchura, impostas y molduras por encima de 2.50 m sobre la rasante de la calle en la línea de fachada, con un saliente máximo de 20 cm y un grosor máximo de 40 cm.
- En calles de anchura mínima 20 m, cuerpos volados por encima de 2,50 m sobre la rasante de la calle en la línea de fachada, cuyo vuelo máximo no supere los 2 m ni el 20% del ancho de la acera. Dichos cuerpos volados, en cada planta, no podrán ocupar más del 10% de la longitud de la fachada.

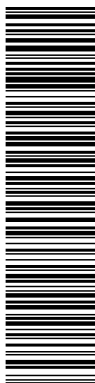
4. Usos Permitidos:

- Docente
- Asistencial-docente para discapacitados
- Sanitario
- Religioso
- Sociocultural
- Asistencial-tercera edad
- Administrativo y/o cultural
- Comercial
- Cementerio
- Servicios municipales
- Servicios comarcales
- Socioasistencial-docente titularidad privada.

**Aparcamientos:** La reserva mínima de plazas de aparcamiento público será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria. Se admite que estén en parcelas privadas siempre que las plazas de aparcamiento sean de uso público, entendiendo por tales aquellas plazas situadas en aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio sea o no gratuito su uso.

Con carácter general la reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:

- a) Para usos comerciales o recreativos, una plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.
- b) Para usos hosteleros y similares, una plaza por cada 50 metros construidos.
- c) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, una plaza por cada 100 metros construidos.



1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50  
 51  
 52  
 53  
 54  
 55  
 56  
 57  
 58  
 59  
 60  
 61  
 62  
 63  
 64  
 65  
 66  
 67  
 68  
 69  
 70  
 71  
 72  
 73  
 74  
 75  
 76  
 77  
 78  
 79  
 80  
 81  
 82  
 83  
 84  
 85  
 86  
 87  
 88  
 89  
 90  
 91  
 92  
 93  
 94  
 95  
 96  
 97  
 98  
 99  
 100  
 101  
 102  
 103  
 104  
 105  
 106  
 107  
 108  
 109  
 110  
 111  
 112  
 113  
 114  
 115  
 116  
 117  
 118  
 119  
 120  
 121  
 122  
 123  
 124  
 125  
 126  
 127  
 128  
 129  
 130  
 131  
 132  
 133  
 134  
 135  
 136  
 137  
 138  
 139  
 140  
 141  
 142  
 143  
 144  
 145  
 146  
 147  
 148  
 149  
 150  
 151  
 152  
 153  
 154  
 155  
 156  
 157  
 158  
 159  
 160  
 161  
 162  
 163  
 164  
 165  
 166  
 167  
 168  
 169  
 170  
 171  
 172  
 173  
 174  
 175  
 176  
 177  
 178  
 179  
 180  
 181  
 182  
 183  
 184  
 185  
 186  
 187  
 188  
 189  
 190  
 191  
 192  
 193  
 194  
 195  
 196  
 197  
 198  
 199  
 200  
 201  
 202  
 203  
 204  
 205  
 206  
 207  
 208  
 209  
 210  
 211  
 212  
 213  
 214  
 215  
 216  
 217  
 218  
 219  
 220  
 221  
 222  
 223  
 224  
 225  
 226  
 227  
 228  
 229  
 230  
 231  
 232  
 233  
 234  
 235  
 236  
 237  
 238  
 239  
 240  
 241  
 242  
 243  
 244  
 245  
 246  
 247  
 248  
 249  
 250  
 251  
 252  
 253  
 254  
 255  
 256  
 257  
 258  
 259  
 260  
 261  
 262  
 263  
 264  
 265  
 266  
 267  
 268  
 269  
 270  
 271  
 272  
 273  
 274  
 275  
 276  
 277  
 278  
 279  
 280  
 281  
 282  
 283  
 284  
 285  
 286  
 287  
 288  
 289  
 290  
 291  
 292  
 293  
 294  
 295  
 296  
 297  
 298  
 299  
 300  
 301  
 302  
 303  
 304  
 305  
 306  
 307  
 308  
 309  
 310  
 311  
 312  
 313  
 314  
 315  
 316  
 317  
 318  
 319  
 320  
 321  
 322  
 323  
 324  
 325  
 326  
 327  
 328  
 329  
 330  
 331  
 332  
 333  
 334  
 335  
 336  
 337  
 338  
 339  
 340  
 341  
 342  
 343  
 344  
 345  
 346  
 347  
 348  
 349  
 350  
 351  
 352  
 353  
 354  
 355  
 356  
 357  
 358  
 359  
 360  
 361  
 362  
 363  
 364  
 365  
 366  
 367  
 368  
 369  
 370  
 371  
 372  
 373  
 374  
 375  
 376  
 377  
 378  
 379  
 380  
 381  
 382  
 383  
 384  
 385  
 386  
 387  
 388  
 389  
 390  
 391  
 392  
 393  
 394  
 395  
 396  
 397  
 398  
 399  
 400  
 401  
 402  
 403  
 404  
 405  
 406  
 407  
 408  
 409  
 410  
 411  
 412  
 413  
 414  
 415  
 416  
 417  
 418  
 419  
 420  
 421  
 422  
 423  
 424  
 425  
 426  
 427  
 428  
 429  
 430  
 431  
 432  
 433  
 434  
 435  
 436  
 437  
 438  
 439  
 440  
 441  
 442  
 443  
 444  
 445  
 446  
 447  
 448  
 449  
 450  
 451  
 452  
 453  
 454  
 455  
 456  
 457  
 458  
 459  
 460  
 461  
 462  
 463  
 464  
 465  
 466  
 467  
 468  
 469  
 470  
 471  
 472  
 473  
 474  
 475  
 476  
 477  
 478  
 479  
 480  
 481  
 482  
 483  
 484  
 485  
 486  
 487  
 488  
 489  
 490  
 491  
 492  
 493  
 494  
 495  
 496  
 497  
 498  
 499  
 500  
 501  
 502  
 503  
 504  
 505  
 506  
 507  
 508  
 509  
 510  
 511  
 512  
 513  
 514  
 515  
 516  
 517  
 518  
 519  
 520  
 521  
 522  
 523  
 524  
 525

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
NORMAS URBANÍSTICAS

Se podrá minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de la TRLOTUP. En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.

Según las condiciones establecidas para la edificación y usos del suelo, el área ordenada por el Plan Parcial divide Suelo de dominio Privado en las zonas siguientes:

Zona de uso terciario (ZUR-TRT)

Uso cuya actividad significa fundamentalmente la obtención, transformación y transporte de los productos.

Edificabilidad neta: 1.00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> de parcela.

**Altura de cornisa máxima:** 8 m., excepto para elementos de la instalación que requieran más altura en función de sus características concretas. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de los procesos de producción industrial o de almacenaje se requiriese, se admitirán construcciones con una altura superior, sin que en ningún caso pueda superarse una altura de cornisa de 40 metros. Estas superficies o plantas interiores no computarán a efectos de edificabilidad neta de parcela.

Altura total máxima: 14 metros. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de las edificaciones o de las instalaciones se requiriese, la altura total máxima se establece en 10 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

Nº máximo de plantas: Libre, pero condicionado por la altura de cornisa y de coronación y por la edificabilidad.

Ocupación máxima: 100% sobre parcela neta. En caso de autorizarse vuelo sobre retranqueos, en los casos indicados en el punto “vuelos” de este mismo artículo, estos computarán a efectos de ocupación.

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 82 de 85	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
NORMAS URBANÍSTICAS

**Retiros y retranqueos:** Será necesario cuando se construya más de una planta.

**Vuelos:** Se prohíben sobre los retranqueos obligatorios a lindes y viales, excepto en los casos en los que se permita por el titular de la vía pública y/o de la parcela colindante, un vuelo, entre manzanas o parcelas, mediante estructuras ligeras y sin apoyos en viario, sea público o privado.

**Condiciones de las parcelas:** La parcela neta mínima edificable tendrá una superficie mínima de 6000 m<sup>2</sup>, debiendo tener una longitud mínima de frente de alineación de 50 metros.

**Sótanos:** Permitidos.

**Usos Permitidos:** De acuerdo con la calificación de usos contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General se permiten los siguientes usos:

- 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 y por la comisión de actividades calificadas por la Generalitat Valenciana como de suficiente garantía
- Tanatorios, los usos administrativos relacionados o no con los procesos productivos, y los almacenes al por mayor.
- 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.

**Usos Prohibidos:** Residencial, a excepción de las posibles viviendas del conserje o guarda de una instalación, la cual no podrá superar los 150 m<sup>2</sup>, construidos y deberá ubicarse necesariamente en una planta alta.

También queda prohibido el uso sanitario, a excepción de los botiquines o salas de urgencia que las instalaciones pueden legalmente requerir.

Se prohíbe el uso 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. O centros de enseñanza existentes a la aprobación de este Plan.

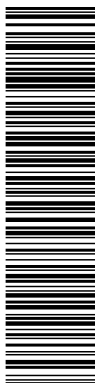
**Aparcamientos:** Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>, o fracción, de edificabilidad industrial. Asimismo, debe cumplirse la reserva del anexo IV, estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas.

## ARTÍCULO 21. ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS (ZUR-LG)

**Tipología:** Edificación aislada – Bloque exento

**Edificabilidad neta:** 1.00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> de parcela.

**Altura de cornisa máxima:** 15 m., excepto para elementos de la instalación que requieran más altura en función de sus características concretas. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de los procesos de producción industrial o de almacenaje se requiriese, se admitirán construcciones con una altura superior, sin que en ningún caso pueda





DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 83 de 85	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
NORMAS URBANÍSTICAS

superarse una altura de cornisa de 40 metros. En la franja colindante a la zona verde se procurará evitar las edificaciones de mayor altura (por encima de 15 m) del parque industrial. Con ello se facilitará la integración de dichos edificios con el ecosistema y se optimizará la eficacia de las barreras verdes que se prevé instalar en la frontera entre el espacio protegido y el [Compañía].

**Altura total máxima:** 3'5 metros superior a la altura de cornisa del edificio. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de las edificaciones o de las instalaciones se requiriese, la altura total máxima se establece en 10 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

**Nº máximo de plantas:** Libre, pero condicionado por la altura de cornisa y de coronación y por la edificabilidad. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de los procesos de producción, se requiriese, se admitirán construcciones destinadas exclusivamente a los usos industrial o de almacenaje con un número de plantas superior. Estas superficies o plantas interiores no computarán a efectos de edificabilidad neta de parcela.

**Ocupación máxima:** 70% sobre parcela neta

**Retiros y retranqueos:** Las construcciones deberán mantener una distancia mínima de 10 metros a vial y 6 metros al resto de linderos.

**Vuelos:** Se prohíben sobre los retranqueos obligatorios a lindes y viales

**Condiciones de las parcelas:** La parcela neta mínima edificable tendrá una superficie mínima de 20.000 m2, debiendo tener una longitud mínima de frente de alineación de 50 metros.

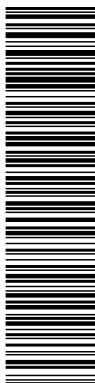
**Usos Permitidos:** Se permiten los siguientes usos:

- Logístico, uso dominante.
- Garaje y talleres, incluyendo el estacionamiento de camiones.
- Almacenes,
- Oficinas,
- Equipamientos,
- Vivienda unifamiliar para residencia del vigilante o encargado, solo en parcelas de más de 10.000 M2.
- No están permitidos el resto de usos.

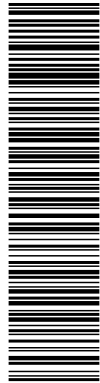
**Aparcamientos:** Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza por cada 100 m2, o fracción, de edificabilidad industrial. Asimismo, debe cumplirse la reserva del anexo IV, estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas.

## ARTÍCULO 22. ZONA DE USO TERCIARIO (ZUR-TRT)

**Tipología:** Edificación aislada en parcela – Bloque exento



DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 84 de 85	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072609C85121F64068CF41C7F096BB9397756D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://www.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=2&ent\\_id=2&idoma=5](https://www.aldaia.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&idoma=5)

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
NORMAS URBANÍSTICAS

**Edificabilidad:** El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela será de 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. La edificabilidad total de cada parcela se obtendrá multiplicando estos coeficientes por su superficie en metros cuadrados. Los proyectos de edificación en función de su ubicación justificarán la edificabilidad total consumida respecto a los anteriores índices. Las edificaciones auxiliares abiertas como depósitos de agua, postes de iluminación o marquesinas para aparcamiento de vehículos no computarán a efectos de edificabilidad.

**Altura de cornisa máxima:** 10 m., excepto para elementos de la instalación que requieran más altura en función de sus características concretas. Se admitirán hitos de mobiliario urbano con altura superior, tales como postes para iluminación, anuncios, etc.

**Altura total máxima:** 15.50 metros

**Nº máximo de plantas:** El número máximo de plantas de la edificación es de 4.

**Fachada mínima:** 10 metros.

**Ocupación máxima:** 100% sobre parcela neta

**Retiros y retranqueos:** Con respecto a Alineaciones de Vial deberán mantener una distancia de 5,00 m. No obstante, las edificaciones ya existentes que no cumplan con esta regla no se considerarán fuera de ordenación.

Con respecto a otros lindes de parcela las construcciones deberán mantener una distancia de 3,00 m. No obstante, las edificaciones ya existentes que no cumplan con esta regla no se considerarán fuera de ordenación.

**Condiciones de las parcelas:** La parcela neta mínima edificable tendrá una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, debiendo tener una longitud mínima de frente de alineación de 10 metros.

**Vallado de parcelas:** El vallado de parcelas se compondrá de una parte opaca o muro de una altura ordinaria de 1,50 m. sobre la rasante de la acera, pudiéndose alcanzar una altura mayor en aquellos puntos en que la planta baja supere la cota de la acera de la parcela. Sobre este muro se podrá disponer un cerramiento no opaco de una altura adicional de 1,50 m., sin perjuicio del uso de elementos de jardinería o ligeros para cerrar o proteger las vistas

**Usos Permitidos:** De acuerdo con la clasificación de usos contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General se permiten los siguientes usos:

- Almacenes y servicios en general
- Comercio al por mayor y al detall
- Exposición permanente
- Talleres de reparación y lavado de vehículos
- Estacionamiento de vehículos
- Estaciones de servicio
- Garajes
- Administrativo y oficinas

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811 00 VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TF4Q6-DDMXX-LKZ3D Página 85 de 85	FIRMAS
	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
NORMAS URBANÍSTICAS

- Sociocultural
- Centro de enseñanza y similares
- Deportivo recreativo
- Espectáculos públicos
- Hostelería
- Discoteca
- Sanitario
- Tanatorios

Usos Prohibidos De acuerdo con la clasificación de usos contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General se permiten los siguientes usos:

- Residencial intensivo y extensivo
- Industrial
- Almacenamiento de productos que supongan riesgo intrínseco de incendio alto, que emitan olores molestos o que supongan molestias o peligros evidentes para los núcleos de población próximos.

Aparcamientos: Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza por cada 100 m2 construidas, o fracción superior a 50 m2 con las dimensiones y condiciones que se establecen en las normas urbanísticas del PGOU de Aldaia.

Valencia, agosto de 2022

POR EL EQUIPO REDACTOR

Paloma Cebrián Sánchez  
Ingeniera de Caminos, CC. Y PP.

