

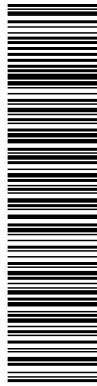


# VERSIÓN PRELIMINAR

## PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN

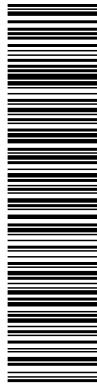
### ALDAIA (VALENCIA)

agosto de 2022



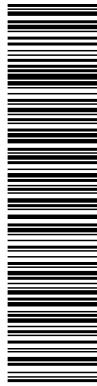
## PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN

<b>MEMORIA INFORMATIVA</b>	<b>6</b>
<b>1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES</b>	<b>6</b>
<b>2 CONDICIONES GEOGRÁFICAS</b>	<b>8</b>
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
<b>3 CONDICIONES INSTITUCIONALES.</b>	<b>15</b>
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 AERONÁUTICAS	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
<b>4 PLANOS DE INFORMACIÓN</b>	<b>24</b>
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
<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	<b>33</b>
<b>1 ENCUADRE NORMATIVO</b>	<b>33</b>
<b>2 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ESCOGIDA</b>	<b>33</b>
<b>3 ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL VIGENTE.</b>	<b>39</b>
<b>4 DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SECTOR.</b>	<b>40</b>
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



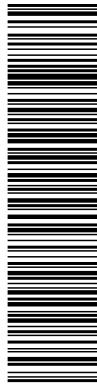
## PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN

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
<b>5</b>	<b>FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.</b>	<b>47</b>
<b>6</b>	<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	<b>48</b>
6.1	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	48
<b>7</b>	<b>RED SECUNDARIA.</b>	<b>51</b>
7.1	ZONAS VERDES	51
7.2	EQUIPAMIENTOS	52
7.3	RED VIARIA	52
<b>8</b>	<b>CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES</b>	<b>55</b>
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
<b>9</b>	<b>UNIDADES DE EJECUCIÓN.</b>	<b>57</b>
9.1	DELIMITACIÓN	57
<b>10</b>	<b>ÁREAS OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE.</b>	<b>58</b>
<b>11</b>	<b>PLANOS DE ORDENACIÓN</b>	<b>59</b>
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
<b>NORMAS URBANÍSTICAS</b>		<b>69</b>
<b>1</b>	<b>NORMAS GENERALES.</b>	<b>69</b>
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 ESTRÁTÉGICA Y PUBLICIDAD.	70
ARTÍCULO 6. SEGUIMIENTO Y MODIFICACIÓN DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRÁTÉGICA.	70
<b>2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.</b>	<b>72</b>
ARTÍCULO 7. DIRETRICES 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

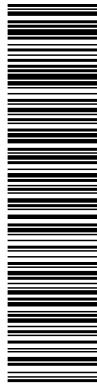


PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA INFORMATIVA

# 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  
**NO REQUIERE FIRMAS**

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA INFORMATIVA

## 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 m<sup>2</sup>) 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



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:

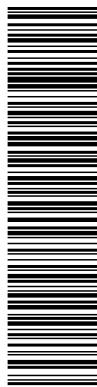
Documentación sin eficacia normativa:

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

Documentación con eficacia normativa:

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

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


 PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
 MEMORIA INFORMATIVA

## 2 CONDICIONES GEOGRÁFICAS

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

- **Norte:** Suelo no urbanizable en el PGOU vigente del término municipal de Aldaia.
- **Sur:** Carretera CV-413.
- **Este:** Canal trasvase Xúquer-Turia.
- **Oeste:** 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, cantes rodados, gravas, arenas calizas y silíceas y lágamos, 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 cantes 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



## 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



## 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, aparatoso y rápida es la dominante, la que determina los valores máximos anuales y mensuales. Siendo el dato fundamental la profundísima irregularidad de las precipitaciones, se deduce que las cifras medias no tienen excesiva significación y había que atender a los valores diarios y absolutos para el conocimiento de la exacta realidad.

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

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

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

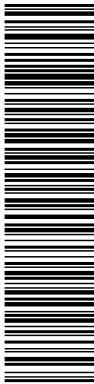
Por otro lado, de los datos de las estaciones más próximas con instrumentos para medir el viento, se puede deducir que en Aldaia la máxima frecuencia de vientos es del noreste, seguidos de los del suroeste. Los vientos menos frecuentes son los procedentes del sur y del norte. Estos datos indican que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

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

### CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS

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

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811_00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 11 de 85	FIRMAS



## 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 tocón 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.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA INFORMATIVA

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

## 2.2.2 VEGETACIÓN Y FAUNA

### VEGETACIÓN ACTUAL

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

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

### FAUNA

En los cultivos de secano existentes en la zona puede albergar un gran número de especies, sobretodo en aquellos lugares cercanos a otros ecosistemas naturales. No obstante, en la propia actuación este hábitat presenta una superficie reducida y muy fragmentario estando las parcelas rodeadas completamente por cultivos de regadío o zonas industriales. Así pues, la fauna característica de este hábitat estará simplificada respecto a la que se describe a continuación.

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

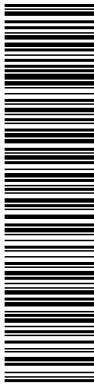
Algunos anfibios pueden hallarse también en los cultivos de secano, como el sapo partero (*Alytes obstetricans*), el sapo corredor (*Bufo calamita*) y el sapo común (*Bufo bufo*).

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

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

Entre las especies de mamíferos asociadas a este tipo de cultivo se halla la musarañita (*Suncus etruscus*), la musaraña (*Crocidura russula*), el conejo (*Oryctolagus cuniculus*), la liebre ibérica (*Lepus granatensis*), la rata negra (*Rattus rattus*), el ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*), el

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811_00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 13 de 85	FIRMAS



## 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 Benloch et al. (1993) citan las siguientes especies típicas de cultivos de regadío: caracol moro (*Helix aspera*), la mariquita (*Coccinela 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 verdencillo (*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.

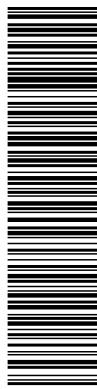
### RED VIARIA Y COMUNICACIONES

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 quedarán 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.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA INFORMATIVARED 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.

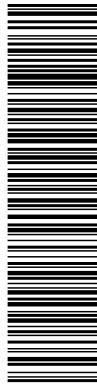
RED DE TELECOMUNICACIONES

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.


 PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
 MEMORIA INFORMATIVA

### 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 dimanan 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.

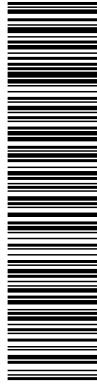
#### 3.2 OBRAS PÚBLICAS PROGRAMADAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

Se han efectuado consultas previas a las Administraciones Pùblicas 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.



**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.

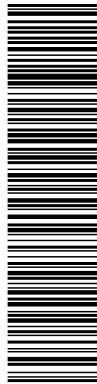


### 3.3 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

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: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 17 de 85	FIRMAS



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.

#### *TITULO VIII.*

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

*Art. 31. Zonas establecidas.*

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

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

*Art. 32. Zona de dominio público.*

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

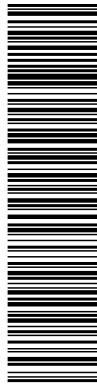
*En defecto de planificación viaria o proyecto que señale la anchura de la zona o cuando las determinaciones de ésta no la prevean, se entenderá que la misma vendrá delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la explanación: 8 metros en autopistas,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



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



## 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). Pertenece a la Red Local de la Diputación de Valencia. A esta vía le corresponde una franja de dominio público de 3 metros medidos desde la arista exterior de la explanación, y una zona de protección de 25 metros medidos desde la arista exterior de la calzada. Esta carretera discurre por el sur del Parque Comarcal, por tanto, las servidumbres de la CV-413 deben tenerse en cuenta para el diseño de la ordenación del sector.

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 repartelatorio 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



## 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

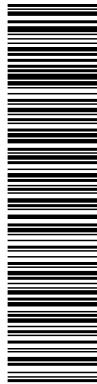
Las servidumbres aeronáuticas tienen como objeto garantizar la seguridad de las aeronaves en vuelo, incluyendo la protección de las ayudas a la navegación aérea, lo que conlleva limitaciones al desarrollo urbanístico del entorno de un aeropuerto. El Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, y 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: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 21 de 85	FIRMAS



## 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:

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

En cuanto al artículo 14 citado, dice:

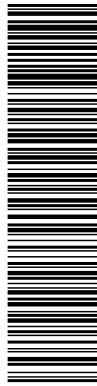
14.1 En la zona lejana de seguridad (zona de seguridad radioeléctrica) sólo será necesaria la previa autorización del ministro de Defensa, para realizar plantaciones arbóreas o arbustivas y levantar edificaciones o instalaciones análogas de superficie. La autorización sólo podrá denegarse cuando dichas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

### 3.3.4 AFECCIONES EN MATERIA DE AGUAS

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

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

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

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-Turia, que se encuentra fuera del límite y es de titularidad pública Estatal, siendo de la competencia de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Se encuentra actualmente encauzado, habiéndose establecido la zona de 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 AFECCIONES 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).

DETALLE DE LOS AFECCIONES A LA VÍA PECUARIA EN ALDAIA					
MUNICIPIO	ALDAIA	PROYECTO DE CLASIFICACIÓN	APROBACIÓN	Publicación BOE	Publicación DOGV
		Aprobación: 23/11/1988		Publicación BOE: 13/12/1988	Publicación DOGV: 13/12/1988
Longitud total (m):	19.990	Nº de vías pecuarias:	8		
En entorno agrícola y urbano (m):	19.889	Nº de desdoblamientos clasificados:	0		
En entorno forestal (m):		Nº de abrevaderos clasificados:	0		
CÓDIGO	TOPOGRAFÍA	DESLIZAJE	ANCHURA LEGAL (m)	ANCHURA NECESARIA (m)	TIPO DE VÍA
400214_00000_001_000	Colada	No	75.00	70.00	1.010
400214_00000_002_000	Vereda	No	20.00	15.00	6.174
400214_00000_003_000	Vereda	No	20.00	20.00	1.242
400214_00007_003_001	Vereda	No	10.00	10.00	1.426
400214_01108_003_001	Vereda	No	10.00	10.00	761
400214_00000_004_000	Colada	No	15.00	15.00	1.952
400214_00000_005_000	Colada	No	8.00	8.00	1.514
400214_00000_006_000	Colada	No	8.00	8.00	3.188



#### 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: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 23 de 85	FIRMAS



## 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: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 24 de 85	FIRMAS



ESTADO  
**NO REQUIERE FIRMAS**

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA INFORMATIVA

## 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: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 25 de 85	FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2616025 TF4Q6-DDMXX-LKZ3D 274072608C85121F64068CF41C7E086BB397756D) 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.oficinavirtualciudadanoportalverificarDocumentos.dgt.es/portal/verificarDocumentos.do?pos\\_code=2&ent\\_id=2&idDocma=5](https://www.oficinavirtualciudadanoportalverificarDocumentos.dgt.es/portal/verificarDocumentos.do?pos_code=2&ent_id=2&idDocma=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.



**PROMOTOR:** U.T.E. PARQUE EMPRESARIAL DE ALDAIA

**ESCALA:** 1:10000

**ESCALA GRÁFICA:** 0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

**PROYECTO:** PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMERCIAL DE INNOVACIÓN

**FECHA:** AGOSTO 2022

**NO. D.P. PLANO:** INF. 01

**DESCRIPCION DEL PLANO:** SITUACION

**AUTOR DEL PROYECTO:** RAFAELA CERBADA SÁNCHEZ Y PASTOR, Ing. Civiles, Cadastral y Portero.

**LEGENDA**

**LIMITE DEL PLAN PARCIAL**

**VALÈNCIA**

**POL. IND. EL OLIVERAL**

**POL. IND. MASTIA DEL JUEZ**

**A-7 MADRID-VALENCIA**

**AUTOVIA CV-36**

**CARRETERA CV-33**

**F.C. VALENCIA-CUENCA**

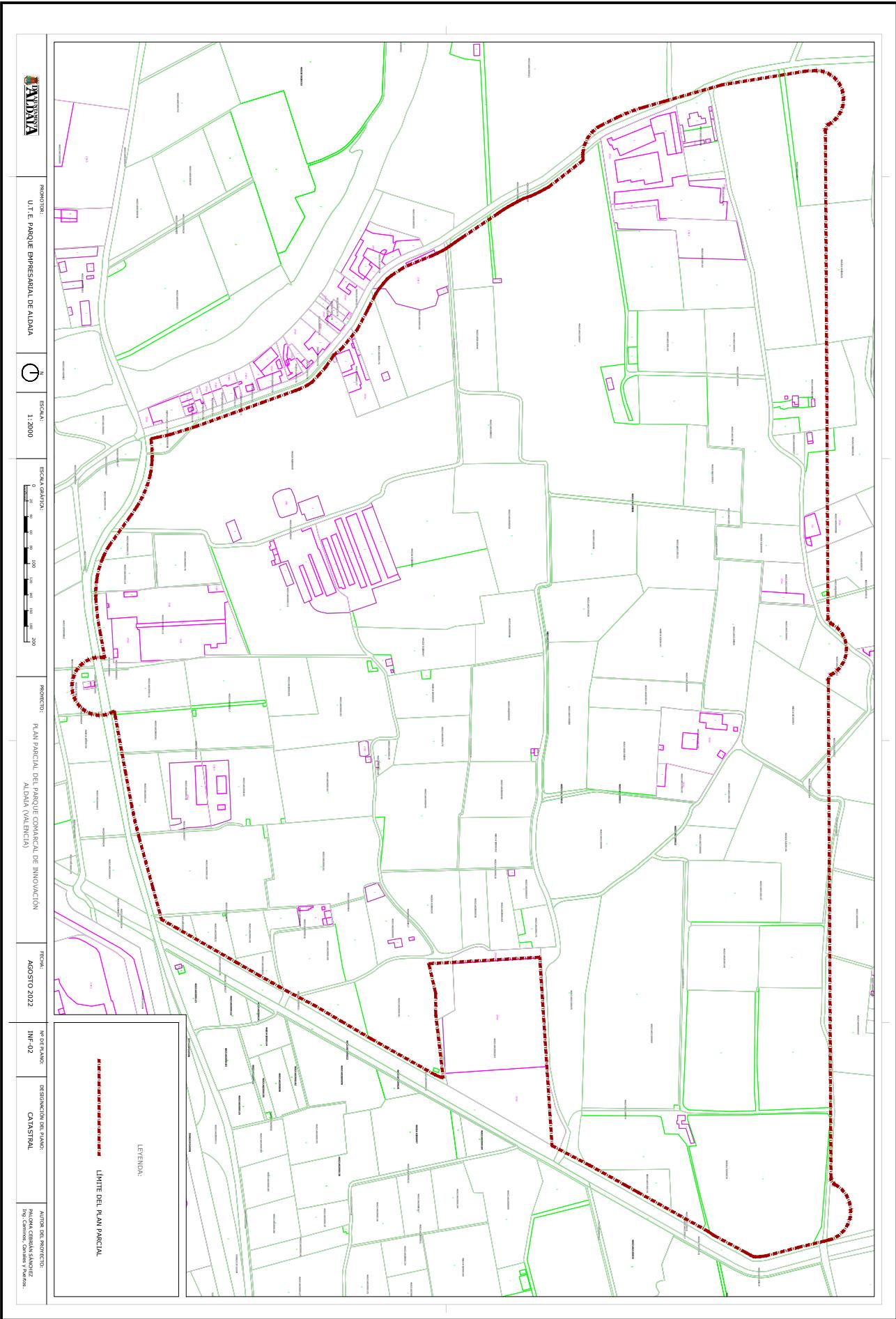
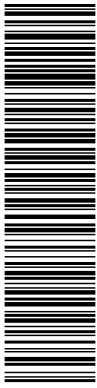
**C.C. BONAIRE**

**ALDAIA**

**ALAQUAS**

**TORRENT**

**LEADER**





Este es el Plano Parcial del Parque Comercial de Innovación de Aldaia (Valencia). El mapa muestra una amplia área de desarrollo industrial y comercial, rodeada por una red de carreteras y vías ferroviarias. El terreno es dividido en numerosas parcelas de diferentes tamaños y tipos, coloridas y marcadas con líneas de contorno. Se observan edificios ya construidos y otros en construcción, así como terrenos libres para futuras edificaciones. El límite del plan parcial es indicado por una línea roja discontinua. El mapa incluye una leyenda en la parte inferior que define los tipos de terrenos y edificaciones, así como información sobre el promotor, el proyecto, la escala y la fecha de elaboración.

**LEYENDA:**

- límite del plan parcial

**PROYECTO:** PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMERCIAL DE INNOVACIÓN  
ALDAIA (VALÈNCIA)

**PROMOTOR:** U.T.E. PARQUE EMPRESARIAL DE ALDAIA

**ESCALA:** 1:2000

**ESCALA GRÁFICA:**

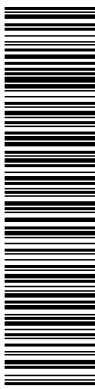
0	20	40	60	80	100	120	140	160	180	200	220
---	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

**FECHA:** AGOSTO 2022

**Nº DISEÑO:** INF-03

**DESIGNACIÓN DEL PLANO:** TOPOGRAFÍA

**AUTOR DEL PROYECTO:**  
PAOLA CEBALLOS SÁNCHEZ  
ING. CIVIL, CUEVAS Y Puentes.



**PA2 ALAUDA**

PROMOTOR: U.T.E. PARQUE EMPRESARIAL DE ALAUDA

ESCALA: 1:5.000

ESCALA GRÁFICA: 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500

PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN

FECHA: AGOSTO 2022

Nº DE PLANO: INF-04

DESIGNACIÓN DEL PLANO: USOS

AUTORES DEL PROYECTO: PALOMA CEBALLOS SÁNCHEZ, NOG CARMONA, CARLES PINTOR

LEYENDA:

- LÍMITE DEL PLAN PARCIAL
- LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
- ZONA DE NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL (Corte de roto)
- SUELO NO URBANIZABLE
- ZONA URBANIZADA INDUSTRIAL
- ZONA URBANIZABLE
- DOTACIONES SANITARIO-ASISTENCIAL
- DOTACIONES INFRAESTRUCTURAS
- ZONA RURAL PROTEGIDA
- AFECTACIÓN CAUCES
- PV
- PFV
- PA2
- SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN AGRICOLA



**LEYENDA:**

- límite del plan parcial
- PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DE LA CUENCA HIDROGRÁFICA DE LA ALBUFERA
- VÍAS PECUARIAS (ANCHO 5m)
- AFECTACIÓN FERROVIARIA (POLICIA, 25m)
- AFECTACIÓN BARRANCO (ZONA DE PROTECCIÓN, 5m)
- PROTECCIÓN DE SERVICIOS (5m)
- AFECTACIÓN BARRANCO (ZONA DE PROTECCIÓN DE SERVICIOS, 5m)
- AFECTACIÓN CANAL TRASVASE (ZONA DE PROTECCIÓN DE SERVICIOS, 5m)
- AFECTACIÓN BARRANCO (ZONA DE PROTECCIÓN, 5m)
- AFECTACIÓN FERROVIARIA (ZONA DE PROTECCIÓN)

**PROYECTO:** PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN

**FECHA:** AGOSTO 2022

**PROYECTO:** U.T.E. PARQUE EMPRESARIAL DE ALAUDA

**ESCALA:** 1:5.000

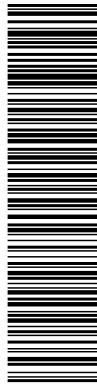
**ESCALA GRÁFICA:**

0	20	40	60	80	100	120	140	160	180	200
---	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

**AUTOR DEL PROYECTO:** PALOMA CEBALLOS SÁNCHEZ Z.

**ING. CIVIL, CHACAS Y FONTO.**

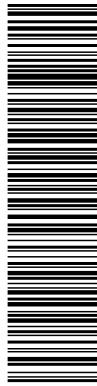




PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

# PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA  
agosto de 2022



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 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:

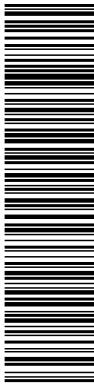
- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. (en adelante, TRLOTUP)
- Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero del Consell.
- Ley 9/2017, 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 a las 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 rotundas. Contará también con espacio intermodal.

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811_00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 34 de 85	FIRMAS



## PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

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

### CONDICIONANTES GEOGRÁFICOS, PORN ALBUFERA E INUNDABILIDAD.

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

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

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

### CONDICIONANTES CON INFRAESTRUCTURAS PRINCIPALES SUPRAMETROPOLITANAS

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

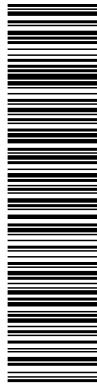
### CONDICIONANTES PERTENECIENTES A LA RED VIARIA Y SUS CONEXIONES

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

La CV-413 será la vía principal de acceso. Esta vía conecta actualmente con la CV-33 y lo hará por dos enlaces con la CV-36. Esto ha condicionado la previsión de actuaciones de mejora sobre la CV-413, de conexión de la CV-413 con la CV-36.

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

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


 PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
 MEMORIA JUSTIFICATIVA

CONDICIONANTES LEGISLATIVOS

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

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

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

[...]

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

[...]"

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

CONDICIONANTES IMPUESTOS POR DIFERENTES ADMINISTRACIONES
AEROPUERTO DE VALENCIA

Por lo que se refiere al Aeropuerto de Valencia, sus servidumbres aeronáuticas (modificadas por el Real Decreto 856/2008) se refieren a la configuración del campo de vuelos, a las instalaciones radioeléctricas existentes en el aeropuerto y su entorno, así como a las maniobras de operación de aeronaves (garantizan la aproximación por instrumentos).

Se establecen restricciones de obstáculos (alturas máximas en edificios o construcciones) en los alrededores del aeropuerto para no alterar las maniobras de despegue, aproximación, transición, horizontal interna y cónica.

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

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

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811_00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 36 de 85	FIRMAS



## 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.

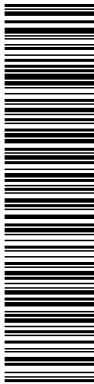
Las servidumbres ferroviarias, de este modo, no afectan al nuevo ámbito del Plan Parcial, únicamente a su superficie adscrita de conexión.

### 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

ESTADO  
**NO REQUIERE FIRMAS**

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811_00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 37 de 85	FIRMAS



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

exigencias que son determinantes para la elección de un emplazamiento u otro, siendo el principal de ellos la gran superficie necesaria para establecer sus plataformas logísticas.

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

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

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

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

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

- a) Compatibilizar el crecimiento del suelo para actividades económicas con el mantenimiento de la integridad de la Infraestructura Verde del territorio.
- c) Reducir el número y la distancia de los desplazamientos por motivos de trabajo mediante el equilibrio entre la localización de la población y el empleo.
- e) Concentrar las actuaciones estratégicas en materia de suelo para actividades económicas en emplazamientos de elevada accesibilidad y disponibilidad de sistemas de transporte intermodal.
- f) Fomentar la integración paisajística de los desarrollos del suelo para actividades económicas preservando en lo posible los elementos propios y de valor singular del paisaje donde se ubican, así como los accesos a los mismos.
- g) Procurar condiciones de urbanización y diseños arquitectónicos de calidad en las áreas de actividad económica con especial incidencia en los frentes visibles desde las carreteras.

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811_00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 38 de 85	FIRMAS

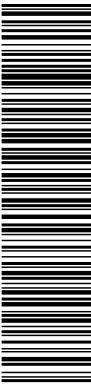


PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 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: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 39 de 85	FIRMAS



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

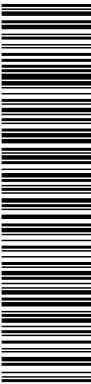
### 3 ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL VIGENTE.

La realización del Plan Parcial viene supeditada a reglamentaciones de orden superior a dos niveles: cumplimiento de la legislación urbanística de aplicación (TRLLOTUP), 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: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 40 de 85	FIRMAS



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 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 este Plan Parcial. La delimitación del Parque Comarcal es la reflejada en los Planos de Ordenación, y abarca una superficie de 1.000.000 m<sup>2</sup>. Por otro lado, la superficie Adscrita al Sector es de 59.922,14 m<sup>2</sup>. 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 límite norte del Sector se establece como el límite de colmatación del 1.000.000 m<sup>2</sup>s 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 Encreuillades. (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)

ESTADO  
**NO REQUIERE FIRMAS**

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811_00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 41 de 85	FIRMAS



## PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

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

#### 4.3.1 CARRETERAS

Se ha ajustado la delimitación sur del Parque Comarcal de la Innovación de Aldaia en el límite de la zona de servidumbre de la actual carretera CV-413. Como consecuencia de este ajuste, existe una franja dentro del Parque que se ve afectada por el límite de edificación. Se propone realizar plantaciones en esta zona incluida en el límite de edificación, garantizando así las condiciones funcionales y de seguridad de la vía. Esta franja ajardinada ayudará a reducir los impactos (visual y acústico) de la vía colectora sobre el Parque.

Se ha considerado una excepción a este límite sur en lo que respecta a la futura rotonda de acceso al Parque por la CV-413. En esta zona se ha determinado el límite por la arista exterior de la explanación de la rotonda, considerada ésta como una paralela al bordillo exterior a 3 metros de éste.

#### 4.3.2 BARRANCO DEL POYO

No existe en el ámbito del Parque ningún cauce de agua superficial, pero éste se localiza próximo el Barranco del Poyo, siendo afectado en su zona de policía (100 metros desde el margen del barranco). Esta afectación queda dentro de la zona verde del Parque por lo que no se ejecutará ninguna construcción en esta zona.

#### 4.3.3 CANAL TRASVASE JÚCAR-TURIA

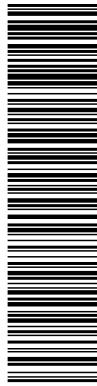
El canal Júcar-Turia delimita el Parque por el este, si bien no entra en conflicto en ningún momento con la zona de servidumbre de 5 metros a cada lado del canal.

#### 4.3.4 VÍAS PECUARIAS

La Colada del Camino de los Hornillos delimita por su lado oeste al ámbito del Parque. Esta colada sigue el Camino de Cheste, al este del Barranco del Poyo. Su anchura (legal y necesaria) es de 15 m. Es coincidente el lateral este de la colada con el límite oeste del Parque.

El ámbito del Parque, pues, no verá afectada la anchura legal de esta colada. Si bien hay que señalar que, para la ejecución del Parque, la colada en su extremo noroeste se verá desplazada hacia el oeste. Este desplazamiento viene avalado por el informe sobre vías pecuarias de fecha 29 de enero de 2009 emitido por la Conselleria de Medi Ambient.

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811_00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 42 de 85	FIRMAS



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

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

Por tanto, el ámbito del Parque Comarcal y su área Adscrita, está considerado como una única Área de Reparto, con una superficie total de 1.059.922,14 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

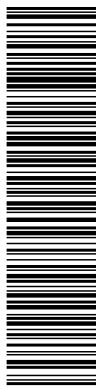
- a) Las zonas de dominio público quedarán excluidas de la superficie computable del sector.*
- b) Las zonas de servidumbre, zonas de protección o similares, quedarán incluidas en la superficie computable del sector siempre que se cedan y se necesite ejecutar a cargo del sector su urbanización, en las condiciones que establezca la legislación correspondiente.*
- c) Las zonas de afeción o similares quedarán incluidas, en todos los casos, en la superficie computable del sector. Debe precisarse que se considerarán, a estos efectos, los terrenos situados a partir del límite exterior de la zona de servidumbre o de protección.*
- d) Los terrenos afectados por la imposibilidad de construir edificaciones, derivada de la fijación de una línea límite de edificación o regulación similar, y que no pertenezcan a las zonas indicadas en los apartados a y b anteriores, quedarán incluidos, en cualquier caso, en la superficie computable del sector.*

En este caso, como se ha explicado anteriormente, la delimitación del Parque Comarcal se ha ajustado al límite de la zona de servidumbre de la carretera CV-413 (Diputación de Valencia), dejando fuera del ámbito del sector el dominio público de dicha vía (queda excluido de la SCS).

Tras estas consideraciones, se concluye en este caso que la SCS NO coincide con la delimitación del Parque Comarcal, siendo la SCS de 954.388,14 m<sup>2</sup>.

ESTADO  
**NO REQUIERE FIRMAS**

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811_00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> 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 TRLOTUP, el Aprovechamiento Tipo es la edificabilidad unitaria (ponderada, en su caso, con coeficientes correctores), que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto. El artículo 78 del TRLOTUP explica cómo realizar el cálculo del Aprovechamiento Tipo:

1. *El plan de ordenación pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista en dicho plan, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado; el aprovechamiento objetivo total, así homogenizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 88 de este texto refundido. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.*
2. *Para el cálculo del aprovechamiento tipo en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos en la ordenación estructural, tal y como regula el artículo 32 de este texto refundido, delimitará áreas de reparto y calculará sus correspondientes aprovechamientos tipo. En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.*
3. *El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.*

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

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

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811_00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 44 de 85	FIRMAS



## PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 4.6 RED PRIMARIA

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

- o Vial principal del sector de anchura 36,5 m.

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 Encreuillades. (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)

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

### 4.7 DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN URBANA

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

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

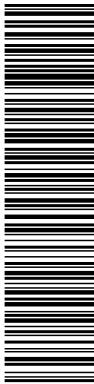
B) Identificar y establecer los objetivos fundamentales del Plan General en coherencia con la política urbanística municipal, diferenciándolos de sus previsiones instrumentales susceptibles de ser modificadas con mejoras alternativas que persigan la misma finalidad.

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

Por lo que refiere a Aldaia, y como ya se ha dicho, el PGOU vigente, aprobado definitivamente el 5-1-1990, no contenía directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana, por lo que será el presente apartado el que justifique la oportunidad y bondad de la actuación que se pretende.

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

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811_00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 45 de 85	FIRMAS



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.

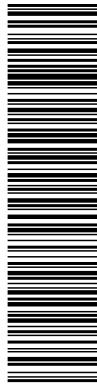
La falta de suelo Industrial deriva de: inviabilidad técnica (especialmente por la inundabilidad) de desarrollar determinados sectores de suelo urbanizable previstos en el PG (Sectores AM1 y AM2). También los Sectores AM3 y PPB, no disponen de superficie suficiente para una pretensión de esta índole, 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.



**PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA**

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

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

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

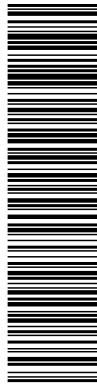
Mención importante merece la ubicación de la actuación respecto al casco urbano. Actualmente núcleos urbanos como Aldaia o Alaquàs tienen una configuración en la que el núcleo urbano principal dedica su mitad este al uso residencial y su mitad oeste al uso industrial. Ambos usos son colindantes en un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

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

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

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

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

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 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 m <sup>2</sup>

## PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

SCS	954.388,14	m <sup>2</sup> s
Superficie adscrita	59.922,14	m <sup>2</sup> s
Área de reparto	1.059.922,14	m <sup>2</sup> s
Edificabilidad bruta	591.803,47	m <sup>2</sup> t
Índice edificabilidad bruta	0,6201	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento tipo	0,5583	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

## PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
	Parcela mínima	Distancia mínima a línde frontal
Parcela mínima	6000 m <sup>2</sup>	
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 m<sup>2</sup>, 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-Turia 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 Alaquàs</li> <li>Ejecución del vial de enlace hasta la rotonda situada en el Camino Encreuilladas.</li> <li>Vial de acceso directo hasta alcanzar la red del ferrocarril, al norte del ámbito del sector</li> </ul>


 PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
 MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 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 Encreuillades.

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 TRLOTUP, 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 comportamiento 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: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 49 de 85	FIRMAS



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

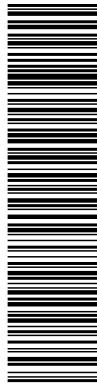
La asignación del equipamiento agrupado en la zona este colindante al cementerio de Aldaia como a los servicios existentes de Iberdrola e Hidrocantábrico, mejorando el acceso a los mismos y posicionándolos en zonas menos aisladas que en la actualidad. La mejor accesibilidad y aumento del tránsito en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

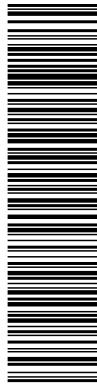
Además, para el diseño del límite longitudinal norte, se ha tenido en cuenta la optimización de un futuro desarrollo industrial en la zona norte, pudiendo generar parcelas de gran tamaño utilizando eficazmente el espacio disponible.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA**SUPERFICIE DE SUELO SEGÚN USO****1 SUELO PRIVADO**

Zona edificable	637.415,33 m <sup>2</sup>	
Total		637.415,33 m <sup>2</sup>
<b>Total suelo privado</b>		<b>637.415,33 m<sup>2</sup></b>

**SUPERFICIE DOTACIONAL PÚBLICO**

Red Viaria (CV)	166.473,49	m <sup>2</sup>
Aparcamiento (CA)	17.107,60	m <sup>2</sup>
Total (CV+CA)	183.581,09	m <sup>2</sup>
Parques (VP)	99.884,57 m <sup>2</sup>	
Total (VP)	99.884,57	m <sup>2</sup>
Equipamientos (QI)	79.119,01	m <sup>2</sup>
Total (QI)	79.119,01	m <sup>2</sup>
<b>Total suelo dotacional público</b>		<b>362.584,67 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE TOTAL PLAN PARCIAL</b>		<b>1.000.000 m<sup>2</sup></b>



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 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 rotundas 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



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 m<sup>2</sup>.

## 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 m<sup>2</sup> 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 rotundas, 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 vial 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 (perfíles 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.*

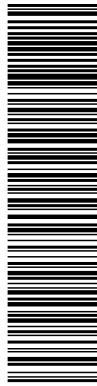
*c) Todos los viales deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual dispondrán de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros.*

*d) En los nuevos desarrollos, se implantará un recorrido de carril-bici que discorra, 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:*

ESTADO  
**NO REQUIERE FIRMAS**


 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: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 54 de 85	FIRMAS



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.

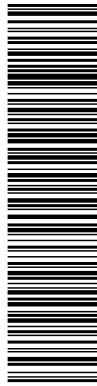
A partir de una arteria principal se diseña una trama viaria que sigue un trazado regular, con alineaciones paralelas y perpendiculares al eje principal. Las intersecciones de las vías principales se resuelven con glorietas de 54 m de diámetro entre bordillos exteriores, exceptuando las del vial principal que poseen un diámetro de 68 m. Además, se diseña un aparcamiento para vehículos pesados que posee 17.107,60 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, 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: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 55 de 85	FIRMAS



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 8 CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES

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

### 8.1 RESERVA DE SUELO DOTACIONAL DESTINADO A ZONAS VERDES

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

Como se ha explicado en un apartado anterior de esta Memoria Justificativa, el área total de zona verde computable del Parque Comarcal asciende a 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 TRLOTUP (10% de la SCS).

### 8.2 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN VÍA PÚBLICA y PARCELA PRIVADA

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

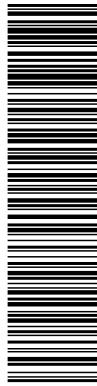
*INDUSTRIAL: Punto 6.2. “La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial”*

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

INDUSTRIAL:

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

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

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

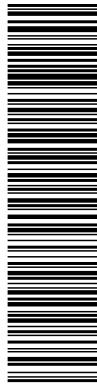
## JUSTIFICACIÓN DE RESERVA DE APARCAMIENTO

	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	637.415,33m <sup>2</sup>	99.884,57 m <sup>2</sup>	79.119,01 m <sup>2</sup> s	183.581,09 m <sup>2</sup>
		10,51 %	8 %	



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 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.

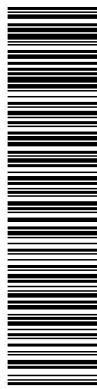
El Programa será pues el instrumento que marque el inicio del proceso gradual de adquisición de derechos de contenido urbanístico para los terrenos del presente Plan Parcial.

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>/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>/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.



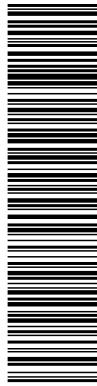
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 10 ÁREAS OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE.

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

Se podrán redactar Estudios de Detalles con las siguientes condiciones:

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



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 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.

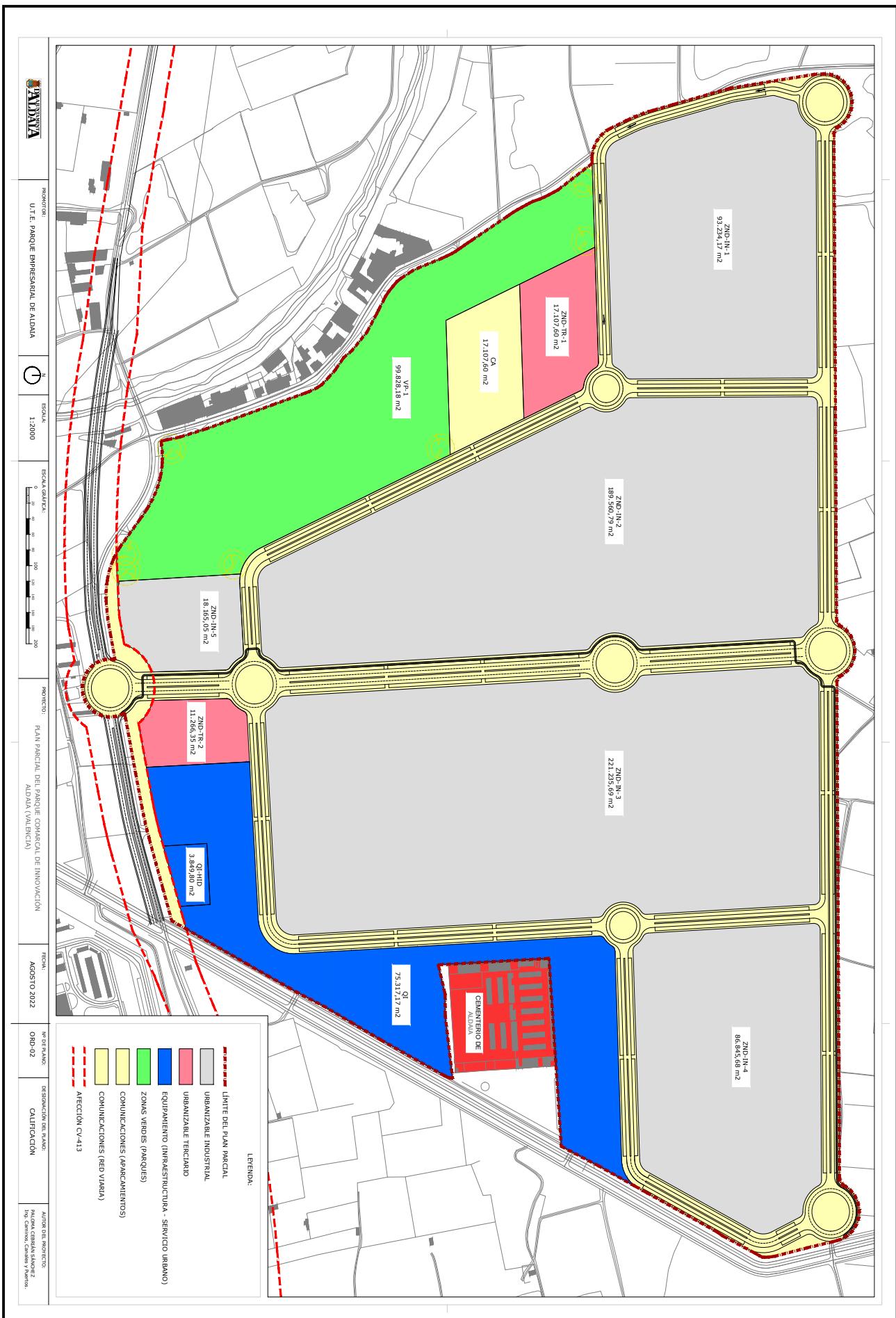
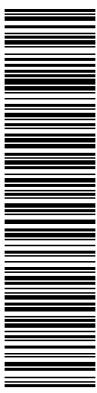
Valencia, agosto de 2022

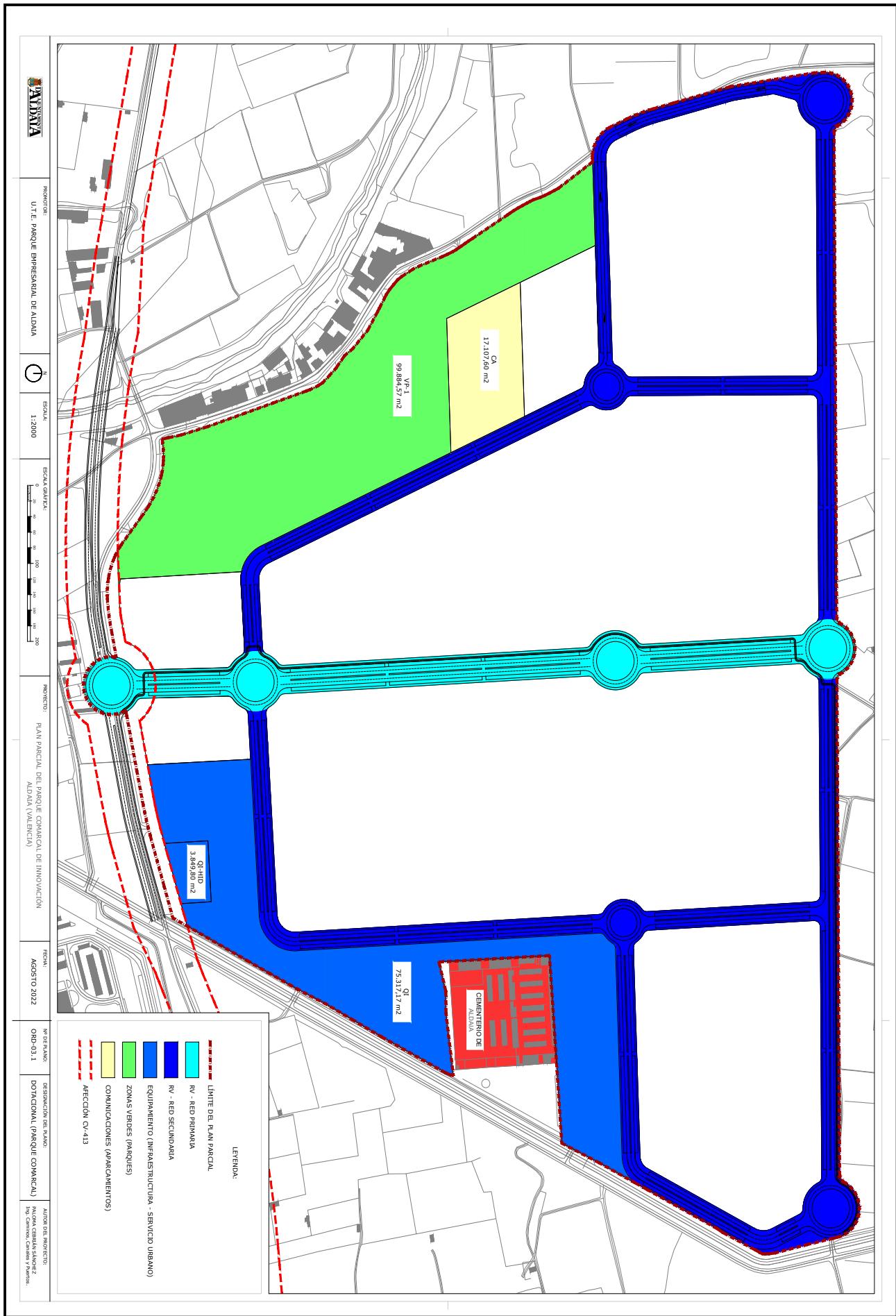
POR EL EQUIPO REDACTOR

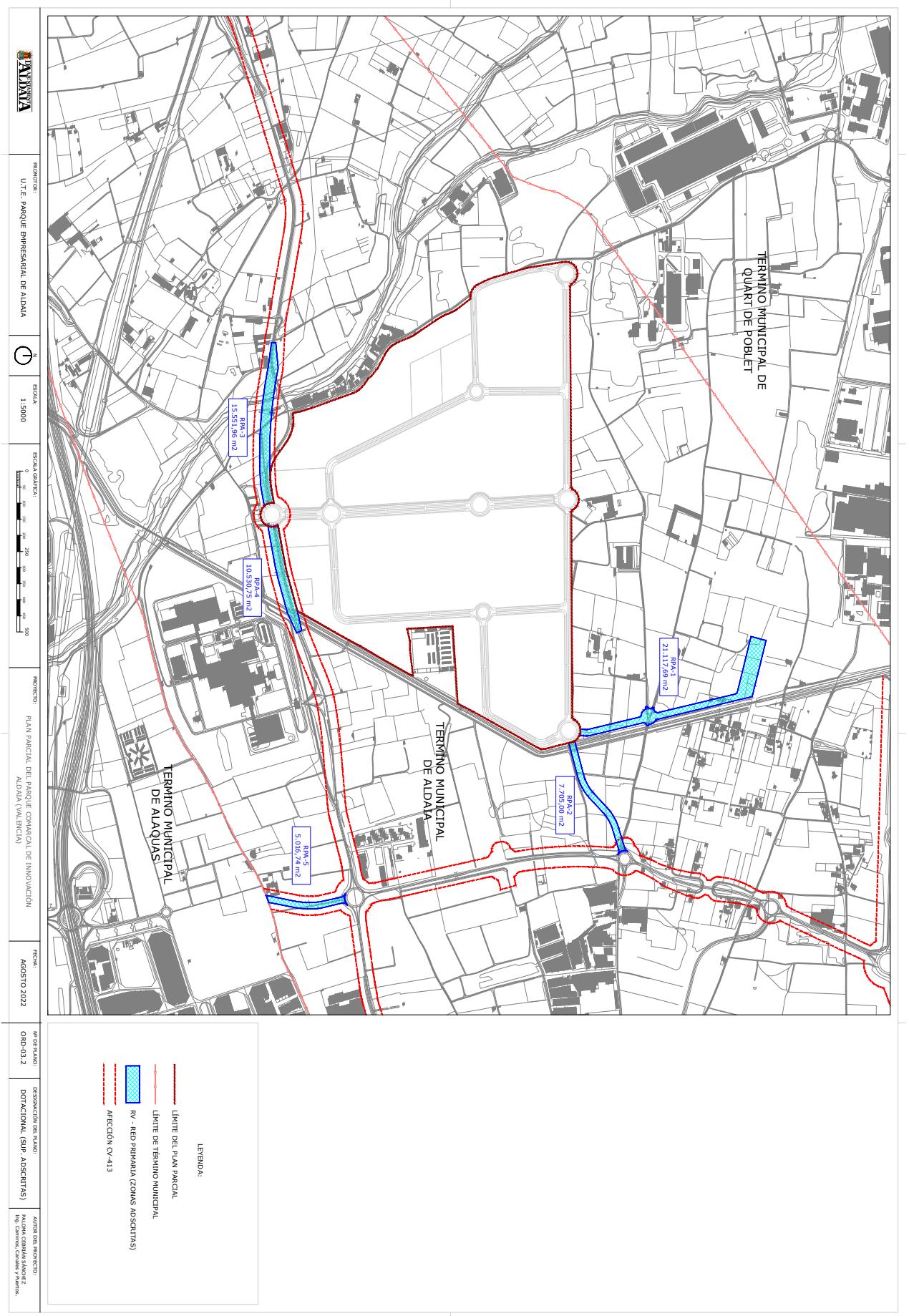
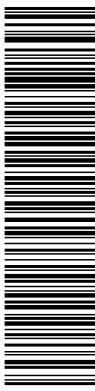
Paloma Cebrián Sánchez

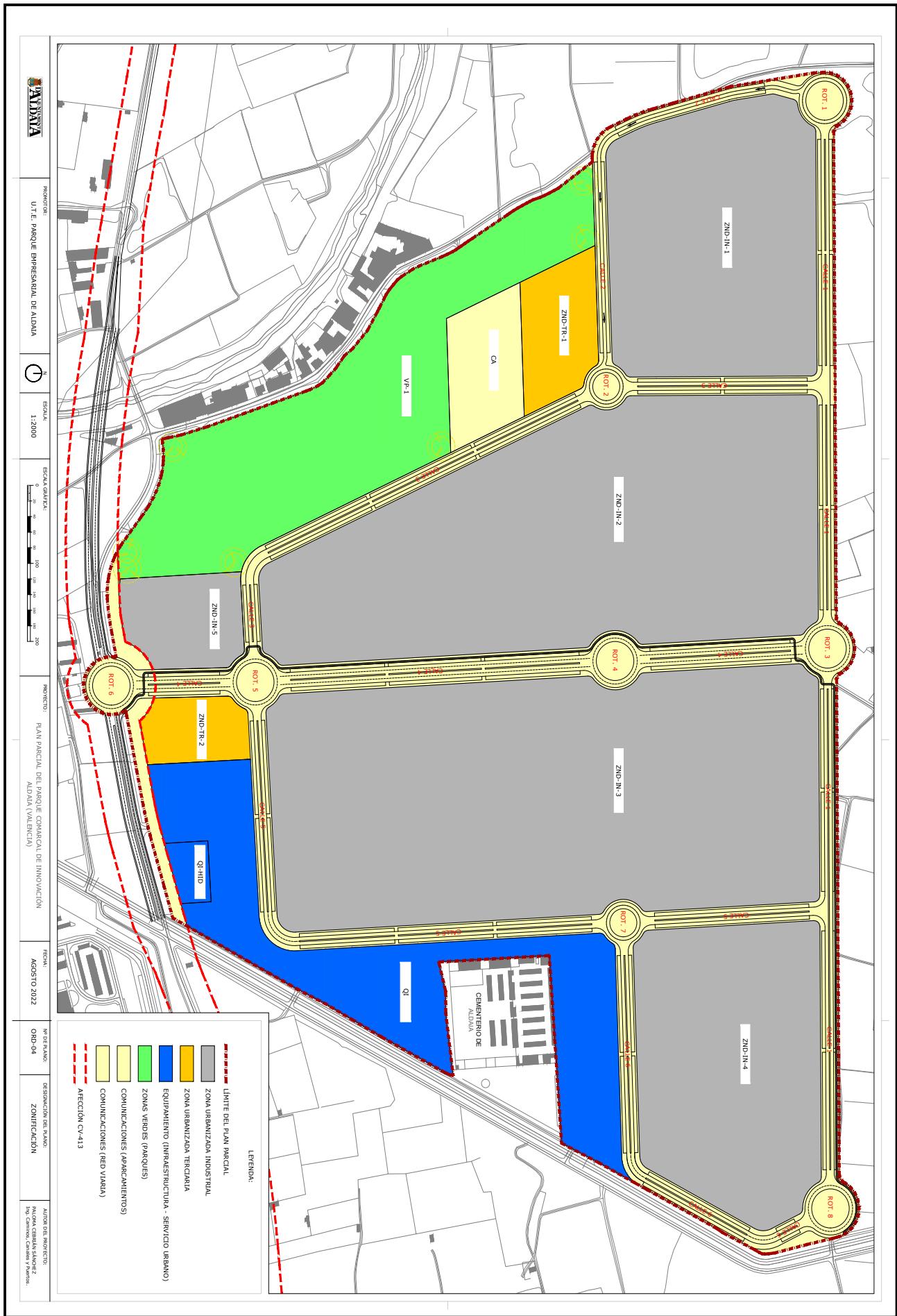
Ingeniera de Caminos, CC. Y PP.





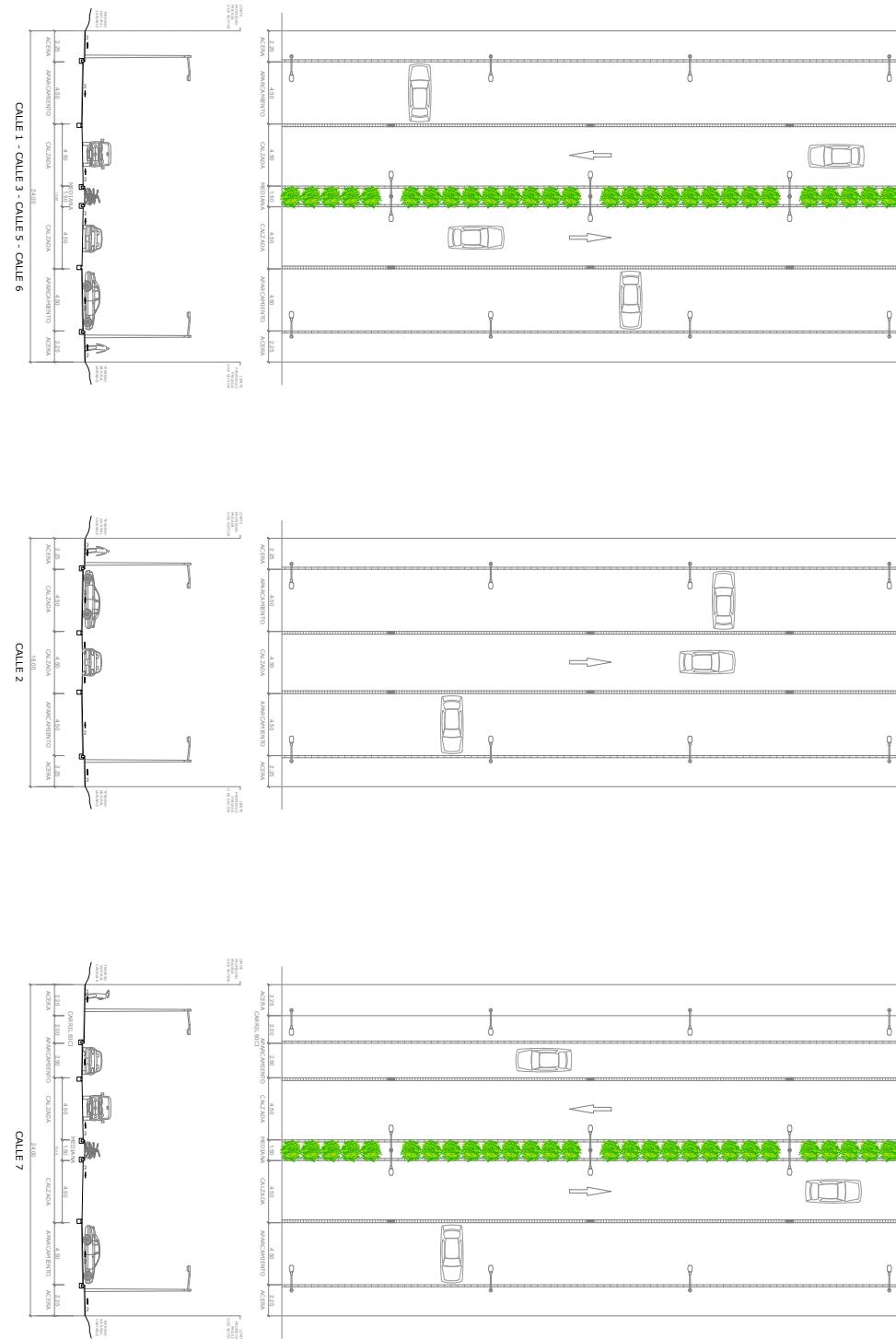


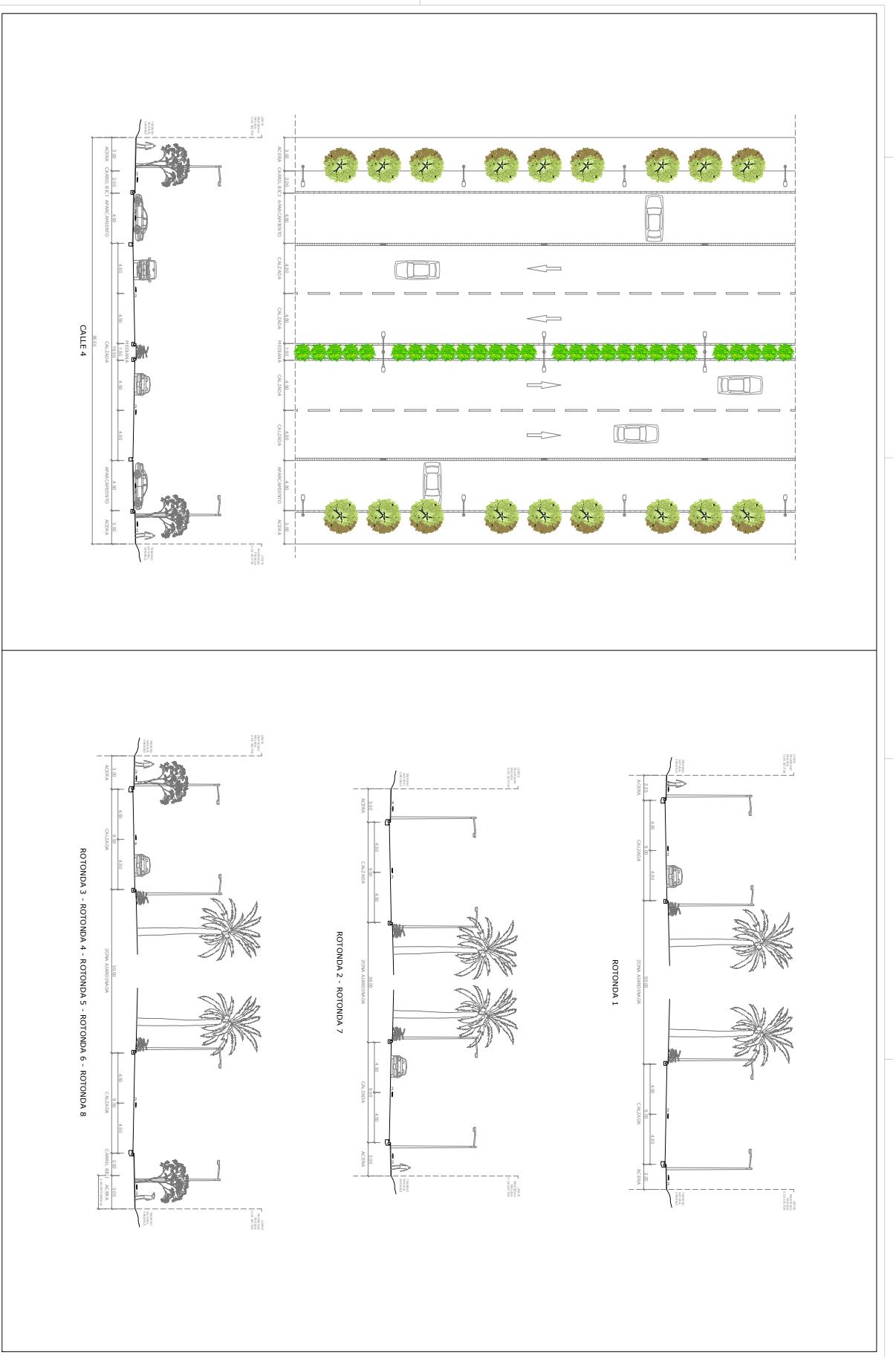


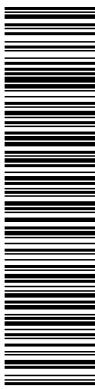




<b>WILMA</b>	PROYECTO: U.T.E. PARQUE EMPRESARIAL DE ALDAIA		ESCALA: 1:150	ESCALA 1:150 	PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN ALDAIA (VALENCIA)	FECHA: AGOSTO 2022	Nº DE P.I.A.: ORD-051-A	DESIGNACIÓN DEL PLANO: SECCIONES TIRO	AUTOR DEL PROYECTO: PALOMA GARRALDA SÁNCHEZ Ingeniería, Construcción y Arquitectura
--------------	--	---	------------------	--	--	-----------------------	----------------------------	--	---









**LEYENDA:**

- LÍMITE DEL PLAN PARCIAL
- EQUIPOAMIENTO (INFRAESTRUCTURA - SERVICIO URBANO)
- ZONAS VERDES (PAQUES)
- COMUNICACIONES (APARCAMIENTOS)
- AFECTACIÓN CV-413
- 48 N.º PLAZAS APARCAMIENTO EN VIALES
- TOTAL: 3.134 PLAZAS

**PROYECTO:** PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMERCIAL DE INNOVACIÓN  
ALAUDA (VALÈNCIA)

**FECHA:** AGOSTO 2022

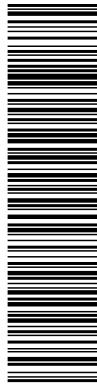
**Nº DE PLANO:** 07

**ORDEN:** 07

**DESIGNACIÓN DEL PLANO:** ZONAS VERDES. DOTOACIONAL

**AVARCAMIENTOS:**

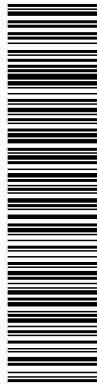
**AUTOR DEL PROYECTO:** PALOMA VERBENA SÁNCHEZ  
Dip. Catedr. Ciencias y Humanas.



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: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 70 de 85	FIRMAS



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
NORMAS URBANÍSTICAS

## 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:

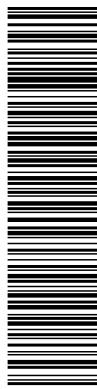
Documentos sin eficacia normativa:

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: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 71 de 85	FIRMAS



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 (TRLTUP), 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.

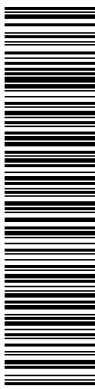
**ARTÍCULO 5. APROBACIÓN DEL PLAN SOMETIDO A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA Y PUBLICIDAD.**

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 TRLTUP, 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 expresa 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: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 72 de 85	FIRMAS

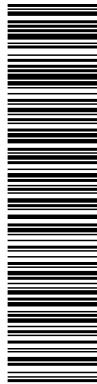


PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
NORMAS URBANÍSTICAS

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: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 73 de 85	FIRMAS



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
NORMAS URBANÍSTICAS

## 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 los dispuestos 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



## 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 Encreuillades. (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 graffía 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:

**FUNCTION 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



## PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS

TIPO DE ORDENACIÓN: Edificación aislada en parcela.

SUPERFICIE COMPUTABLE: 954.388,14 m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: El índice de edificabilidad bruta del sector PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN será como máximo de 0.6200 M<sup>2</sup> construidos por M<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

### 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 desarrolle.

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.

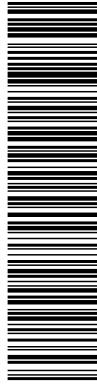
Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrolle.

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 76 de 85	FIRMAS



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
NORMAS URBANÍSTICAS

**ARTÍCULO 14. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

1. El diseño de los viales y espacios libres de dominio público y de los elementos de las redes de infraestructura será desarrollado constructivamente mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización. Deberá cumplir las prescripciones de los artículos 182 y 183 del TRLOTUP, respetando las determinaciones contenidas en este Plan. El Proyecto contendrá la definición de las necesarias conexiones entre las redes señaladas en el punto anterior y las generales de la población, con independencia de la atribución diferenciada de los costes.
2. El Proyecto podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización. Cuando esta adaptación suponga la alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los precios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente Modificación del planeamiento, excepto en los casos susceptibles de adaptarse mediante Estudio de Detalle.
3. La determinación técnica de las condiciones con arreglo a las cuales habrá de ejecutarse físicamente el Planeamiento, su definición geométrica precisa, así como la evaluación pormenorizada de su coste, será objeto de un único Proyecto de Urbanización de carácter "general", según dispone el Plan General, que podrán establecer, no obstante, secuencias lógicas de urbanización según diferentes fases asegurándose, en cualquier caso, la conexión de la nueva urbanización con los sistemas exteriores de dotaciones públicas y servicios urbanísticos públicos.
4. El Proyecto de Urbanización contemplará, cuanto menos, la dotación de los servicios urbanísticos de, a saber: pavimentado de calzadas y aceras, evacuación de aguas, urbanización de zonas verdes, abastecimientos de, aguas y energía eléctrica, y dotación de alumbrado público y telefonía.
5. En el ámbito del Plan Parcial, todas las conducciones que se prevean para la dotación de los servicios urbanísticos serán subterráneas.
6. La localización de los Centros de Transformación se contendrá en el Proyecto de Urbanización. Las características constructivas de los Centros serán las derivadas de sus exigencias funcionales y del respeto a los valores ambientales del entorno.
7. Las zonas verdes públicas serán diseñadas en el Proyecto de Urbanización, dotándolas del correspondiente arbolado, jardinería, tratamiento de suelos, alumbrado y mobiliario adecuado.
8. Las obras de urbanización de los viales se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en este Plan. Las rasantes establecidas, el esquema de aceras, calzadas y aparcamientos podrá ser alterado en el Proyecto de Urbanización sin modificar las alineaciones y manteniendo una anchura de aceras no inferior a 2 m.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
NORMAS URBANÍSTICAS

### 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 m2t/m2s.

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: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 78 de 85	FIRMAS



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 reservas 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 79 de 85	FIRMAS



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN  
NORMAS URBANÍSTICAS

3. Régimen de usos

Uso Dominante: Uso Pormenorizado Red Varia.

Usos Compatibles: Aparcamientos. Públicos, si bien, éstos solo podrán disponerse en la zona explícitamente identificada con dicha calificación en los planos de ordenación. En cualquier caso, podrán preverse accesos a las zonas de aparcamiento desde el viario estructural.

Usos Incompatibles: Todos los demás.

Parámetros de la Edificación: Las zonas de ordenanza Viales Públicos y aparcamientos públicos no son edificables, admitiéndose sólo la implantación de piezas de mobiliario urbano, tales como bancos, semáforos, u otros.

**ARTÍCULO 19. EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO (QI)**

1. Tienen consideración de equipamientos públicos los suelos que se destinen a usos públicos o colectivos al servicio de los ciudadanos.
2. Todos los suelos adscritos al sistema de equipamientos públicos, tanto generales como locales, serán de titularidad pública.
3. Las condiciones de ejecución del suelo destinado a equipamiento de Infraestructura-Servicio urbano (QI) son las siguientes:

Tipología: Edificación aislada – Bloque exento

Fachada mínima: 10 m

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>

Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Nº máximo de plantas: 4

Ocupación máxima: 100% sobre parcela neta

Volumen máximo: 8m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta

Altura de cornisa: 10 m

Altura máxima: 15,50 m

Altura de coronación: Podrá alcanzar los 18,50 m en una superficie en proyección en planta que no exceda el 5% de la total de la parcela.

Vuelos: Se permite sobre la vía pública hasta un máximo de 80 cm, con la condición de que se sitúen como mínimo a 5 m sobre la rasante de la calle en la línea de fachada y de que la calle sobre la que se producen estos vuelos tenga un ancho mínimo de 15 m en toda la longitud de la fachada. Para el resto de los elementos volados, se permite:

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811_00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 80 de 85	FIRMAS



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 la 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.

DOCUMENTO DOCUMENTACIÓN: 20220811_00_VERSIÓN PRELIMINAR PP	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 81 de 85	FIRMAS



## PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS

d) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos, por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza por cada 40 metros cuadrados construidos.

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.

### CAPÍTULO 3. NORMAS ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO

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 industrial (ZUR-IN)

Zona de actividades logísticas (ZUR-LG)

Zona de uso terciario (ZUR-TRT)

#### ARTÍCULO 20. ZONA INDUSTRIAL (ZUR-IN)

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

Tipología: Edificación aislada – Bloque exento

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



## 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.

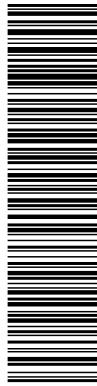
**Aparcamientos:** Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>, o fracción, de edificabilidad industrial. Asimismo, debe cumplirse la reserva del anexo IV, estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas.

### 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

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 m<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>.
- No están permitidos el resto de usos.

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 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



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.

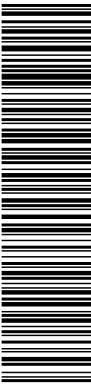
**Condiciones de las parcelas:** La parcela neta mínima edificable tendrá una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, debiendo tener una longitud mínima de frente de alineación de 10 metros.

**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: <b>TF4Q6-DDMXX-LKZ3D</b> Página 85 de 85	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 m<sup>2</sup> construidas, o fracción superior a 50 m<sup>2</sup> 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.