

VERSIÓN PRELIMINAR

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

ALDAIA (VALENCIA)

octubre de 2022

MEMORIA INFORMATIVA	9
1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES	9
2 CONDICIONES GEOGRÁFICAS	11
2.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO	11
2.1.1 GEOLOGÍA Y GEOTÉCNIA	11
2.1.2 TECTÓNICA	12
2.1.3 GEOMORFOLOGÍA.	12
2.1.4 CLIMATOLOGÍA E HIDROLOGÍA	12
2.2.1 USOS PRESENTES DEL SUELO	14
2.2.2 VEGETACIÓN Y FAUNA	15
2.2.3 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	16
3 CONDICIONES INSTITUCIONALES.	18
3.1 DETERMINACIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO GENERAL	18
3.2 OBRAS PÚBLICAS PROGRAMADAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.	18
3.3 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	19
3.3.1 SERVIDUMBRE DE CARRETERAS	20
3.3.2 SERVIDUMBRES FERROVIARIAS	22
3.3.3 SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS	23
3.3.4 AFECCIONES EN MATERIA DE AGUAS	24
3.3.5 AFECCIONES A VÍAS PECUARIAS	25
3.3.6 POLÍTICA SANITARIA MORTUORIA	26
4 PLANOS DE INFORMACIÓN	27
4.1 Situación. INF-01	27
4.2 Estructura de la propiedad - Plano catastral. INF-02	27
4.3 Estado actual. Topografía del entorno. INF-03	27
4.4 Usos. INF-04	27
4.5 Afecciones en materia de carreteras, vías pecuarias, ferroviarias y cementerio. INF-05	27
4.6 Servidumbres aeronáuticas. INF-06	27
MEMORIA JUSTIFICATIVA	35
1 ENCUADRE NORMATIVO	35
2 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ESCOGIDA	35
3 ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL VIGENTE.	41
4 DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SECTOR.	42
4.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO	42
4.2 DELIMITACIÓN DE SECTORES	42
4.3 TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL	44
4.3.1 CARRETERAS	44

4.3.2	BARRANCO DEL POYO	44
4.3.3	CANAL TRASVASE JÚCAR-TURIA	44
4.3.4	VÍAS PECUARIAS	44
4.4	ÁREA DE REPARTO Y SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR.	45
4.5	APROVECHAMIENTO TIPO	46
4.6	RED PRIMARIA	47
4.7	DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN URBANA	47
5	FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.	51
6	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	54
6.1	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	54
7	RED SECUNDARIA.	57
7.1	ZONAS VERDES	57
7.2	EQUIPAMIENTOS	58
7.3	RED VIARIA	58
8	CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES	61
8.1	RESERVA DE SUELO DOTACIONAL DESTINADO A ZONAS VERDES	61
8.2	DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN VÍA PÚBLICA y PARCELA PRIVADA	61
8.3	CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES- SÍNTESIS.	62
9	UNIDADES DE EJECUCIÓN.	63
9.1	DELIMITACIÓN	63
10	ÁREAS OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE.	64
11	PLANOS DE ORDENACIÓN	65
11.1	Clasificación. ORD-01	65
11.2	Calificación. ORD-02	65
11.3	Dotacional (Parque Comarcal). ORD-03	65
11.4	Dotacional (Red Primaria Adscrita). ORD-04	65
11.5	Secciones tipo. ORD-4.1	65
11.6	Secciones tipo. ORD-4.2.	65
11.7	Secciones tipo. ORD-4.3	65
11.8	Superposición con ortofoto. ORD-05	65
11.9	Cumplimiento de estándares dotacionales. ORD-06	65
	NORMAS URBANÍSTICAS	76
	TÍTULO PRIMERO. NORMAS GENERALES.	76
	ARTÍCULO 1. OBJETO Y CONTENIDO DE LA ACTUACIÓN	76
	ARTÍCULO 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA	76
	ARTÍCULO 3. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN	76
	ARTÍCULO 4. VIGENCIA DEL PLAN	77

ARTÍCULO 5. PUBLICACIÓN Y EJECUTIVIDAD DEL PLAN SOMETIDO A EVALUACIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL Y ESTRATÉGICA	77
ARTÍCULO 6. NORMAS COMPLEMENTARIAS AL PLAN	78
ARTÍCULO 7. SEGUIMIENTO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL ESTRATÉGICA Y DESARROLLO Y MODIFICACIONES DEL PLAN.	79
TÍTULO SEGUNDO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.	80
ARTÍCULO 8. DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.	80
ARTÍCULO 9. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	80
ARTÍCULO 10. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.	81
ARTÍCULO 11. RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.	81
ARTÍCULO 12. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. PLAN PARCIAL DEL SECTOR PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN “PONT DELS CAVALLS”.	82
ARTÍCULO 13. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. ESTUDIOS DE DETALLE.	84
ARTÍCULO 14. CONDICIONES DE GESTIÓN Y DE CONEXIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS. ACTUACIONES AISLADAS.	84
TÍTULO TERCERO. DETERMINACIONES Y NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	86
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	86
ARTÍCULO 15. ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.	86
CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN.	86
ARTÍCULO 16. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN Y GESTIÓN	86
ARTÍCULO 17. DELIMITACIÓN DEL SECTOR, ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.	86
ARTÍCULO 18. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	87
ARTÍCULO 19. PARÁMETROS REGULADORES DE LA PARCELACIÓN.	87
CAPÍTULO 3. NORMAS ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL SUELO DE DOMINIO PÚBLICO	87
ARTÍCULO 20. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	87
ARTÍCULO 21. ESPACIOS LIBRES (EL)	90
ARTÍCULO 22. ZONAS VERDES (VJ)	91
ARTÍCULO 23. RED VIARIA (CV) Y APARCAMIENTOS (CA).	91
ARTÍCULO 24. EQUIPAMIENTOS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS (QI)	92
ARTÍCULO 25. DOTACIONAL MÚLTIPLE (QM)	93
CAPÍTULO 4. NORMAS ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO	95
ARTÍCULO 26. USOS DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO	95
ARTÍCULO 27. ZONA INDUSTRIAL / LOGÍSTICA (ZND-IN/LOG)	95
ARTÍCULO 28. ZONA DE USO TERCIARIO (ZND-TR)	99
CAPÍTULO 5. NORMAS DE DESARROLLO	101
ARTÍCULO 29. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.	101
ARTÍCULO 30. SEGREGACIÓN DE EDIFICACIONES EN PARCELA MANCOMUNADA	102
ARTÍCULO 31. CONDICIÓN DE SOLAR	103

TÍTULO CUARTO. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	104
ARTÍCULO 32. CONFIGURACIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN	104
CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE PARCELA	104
SECCIÓN 1. CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO EN LA PARCELA	104
ARTÍCULO 33. LINDES Y MEDICIÓN DE SUPERFICIE	104
ARTÍCULO 34. ALINEACIONES	104
ARTÍCULO 35. ALINEACIÓN EXTERIOR	104
ARTÍCULO 36. ALINEACIÓN INTERIOR Ó LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN	104
ARTÍCULO 37. RASANTE	104
ARTÍCULO 38. DISTANCIA A LINDES	105
SECCIÓN 2. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA	105
ARTÍCULO 39. SUPERFICIE OCUPABLE	105
ARTÍCULO 40. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	105
ARTÍCULO 41. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	105
SECCIÓN 3. APROVECHAMIENTOS SOBRE LA PARCELA	105
ARTÍCULO 42. SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA	105
ARTÍCULO 43. SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	105
ARTÍCULO 44. SUPERFICIE ÚTIL	105
ARTÍCULO 45. EDIFICABILIDAD	106
ARTÍCULO 46. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	106
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS PARCELA	106
SECCIÓN 1. DE LA MEDICIÓN DE LA ALTURA DEL EDIFICIO Y SUS PLANTAS	106
ARTÍCULO 47. ALTURA DEL EDIFICIO	106
ARTÍCULO 48. COTA DE REFERENCIA	106
ARTÍCULO 49. ALTURA EN UNIDADES MÉTRICAS	106
ARTÍCULO 50. ALTURA MÁXIMA	107
ARTÍCULO 51. PLANTA	107
ARTÍCULO 52. ENTREPLANTA O ALTILO	107
ARTÍCULO 53. COTA DE PLANTA DE PISO	107
ARTÍCULO 54. ALTURA DE PLANTA	107
ARTÍCULO 55. ALTURA LIBRE DE PLANTA	107
SECCIÓN 2. DE LA CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE	108
ARTÍCULO 56. PLANTA SÓTANO	108
ARTÍCULO 57. PLANTA SEMISÓTANO	108
ARTÍCULO 58. PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS BAJO RASANTE	108
SECCIÓN 3. DE LA CONSTRUCCIÓN SOBRE LA ALTURA DE CORNISA	108
ARTÍCULO 59. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DEL EDIFICIO	108
CAPÍTULO 3. CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN	109

SECCIÓN 1. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN	109
ARTÍCULO 60. LOCAL	109
ARTÍCULO 61. PIEZA HABITABLE	109
ARTÍCULO 62. LOCAL EXTERIOR	109
ARTÍCULO 63. CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES	109
ARTÍCULO 64. PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS	109
ARTÍCULO 65. PATIO DE LUCES	110
ARTÍCULO 66. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS DE LUCES INTERIORES	110
ARTÍCULO 67. PATIO DE VENTILACIÓN	110
ARTÍCULO 68. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS DE VENTILACIÓN	110
ARTÍCULO 69. LUces RECTAS	110
ARTÍCULO 70. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN	110
SECCIÓN 2. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES	111
ARTÍCULO 71. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	111
ARTÍCULO 72. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	111
ARTÍCULO 73. SEÑALIZACIÓN EN LOS EDIFICIOS	111
ARTÍCULO 74. PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO	111
SECCIÓN 3. CONDICIONES AMBIENTALES	111
ARTÍCULO 75. CONDICIONES AMBIENTALES	111
SECCIÓN 4. CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y CALIDAD DE LOS LOCALES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN	111
ARTÍCULO 76. DOTACIÓN DE AGUA	111
ARTÍCULO 77. DOTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA	112
ARTÍCULO 78. INSTALACIONES DE TRANSFORMACIÓN ELÉCTRICA	112
ARTÍCULO 79. CUARTO DE CONTADORES Y CONTROLES	112
ARTÍCULO 80. PUESTA A TIERRA	112
ARTÍCULO 81. OTRAS ENERGÍAS	112
ARTÍCULO 82. TELEFONÍA Y COMUNICACIONES	112
ARTÍCULO 83. CONDICIONES DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS	113
ARTÍCULO 84. CONDICIONES DE LAS AGUAS RESIDUALES	113
ARTÍCULO 85. CONDICIONES DE LOS RESIDUOS GASEOSOS	113
ARTÍCULO 86. CONDICIONES DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA	113
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN DE LOS EDIFICIOS	114
ARTÍCULO 87. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN PREVISTOS	114
ARTÍCULO 88. TRATAMIENTO EXTERIOR DE EDIFICIOS Y ZONAS AJARDINADAS	114
ARTÍCULO 89. RÓTULOS, Y PUBLICIDAD DE LAS EMPRESAS	115
ARTÍCULO 90. CERRAMIENTOS Y VALLADOS	115

ARTÍCULO 91. EDIFICACIONES SECUNDARIAS Y OTRAS OBRAS	116
ARTÍCULO 92. CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	116
ARTÍCULO 93. TENDIDOS ELÉCTRICOS Y TELEFÓNICOS/COMUNICACIÓN	116
ARTÍCULO 94. INSTALACIONES INTERIORES DE PARCELA	116
TÍTULO QUINTO. MEDIDAS Y NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	117
ARTÍCULO 95. MEDIDAS Y NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	117
ARTÍCULO 96. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LAS ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	117
ARTÍCULO 97. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y LOS APARCAMIENTOS	117
ARTÍCULO 98. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LAS PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS, EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS Y PARCELAS INDUSTRIALES, LOGÍSTICAS Y TERCIARIAS	118
ARTÍCULO 99. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LOS CIERRES, ILUMINACIÓN Y ESPACIOS PUBLICITARIOS	118
TÍTULO SEXTO. NORMAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA Y ARQUITECTÓNICA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	121
ARTÍCULO 100. CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS	121
ARTÍCULO 101. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	121
TÍTULO SÉPTIMO. NORMAS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	122
ARTÍCULO 102. NORMAS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	122

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

MEMORIA INFORMATIVA
octubre de 2022

MEMORIA INFORMATIVA

1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

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

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

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

Hasta la fecha las tramitaciones han sido:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Documentación sin eficacia normativa:

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

Documentación con eficacia normativa:

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

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

2 CONDICIONES GEOGRÁFICAS

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

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

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

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

2.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

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

2.1.1 GEOLOGÍA Y GEOTÉCNIA

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

En el área concreta del estudio afloran fundamentalmente materiales del Pleistoceno. Los sistemas Terciarios y Triásico no llegan a aflorar en el ámbito, pero son frecuentes los asomos en zonas próximas al estudio. Desde un punto de vista estratigráfico, el territorio es esencialmente moderno y de constitución muy sencilla, pues de los diferentes términos de la serie estratigráfica sólo se encuentra representado el Cuaternario, integrado por lechos horizontales y discontinuos de arcillas, margas, cantos rodados, gravas, arenas calizas y silíceas y 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 cantos y nódulos calcáreos $Q_1^2 Ma$ (manto de arroyada antiguo) y, en menor medida, costra calcárea $Q_1^1 K$ (en el norte de la actuación), con niveles de potencia variable. Por tanto, en la obra proyectada se observa una situación relativamente sencilla, con afloramiento de materiales de origen fluvial.

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

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

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

2.1.2 TECTÓNICA

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

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

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

2.1.3 GEOMORFOLOGÍA.

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

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

2.1.4 CLIMATOLOGÍA E HIDROLOGÍA

CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

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

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

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

El reparto de días de lluvia a lo largo del año no señala una época clara de lluvias, pero los tres meses de Otoño suponen más del doble de la lluvia primaveral, esto nos indica que la lluvia torrencial, 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 habría que atender a los valores diarios y absolutos para el conocimiento de la exacta realidad.

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

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

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

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

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

CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS

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

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

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

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

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

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

2.2 ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

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

2.2.1 USOS PRESENTES DEL SUELO

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

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

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 alcaudón común (*Lanius senador*), la urraca (*Pica pica*), el gorrión molinero (*Passer montanus*), el verdecillo (*Serinus serinus*), el verderón común (*Carduelis chloris*), el jilguero (*Carduelis carduelis*), el pardillo común (*Carduelis cannabina*) y el triguero (*Millaria calandra*) (Urios et al., 1991). Como especies hibernantes cabe destacar el zorzal común (*Turdus philomelos*), el zorzal alirrojo (*Turdus iliacus*), el lúgano (*Carduelis spinus*) y el busardo ratonero (*Buteo buteo*).

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.3 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

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

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, en la medida de lo posible, a las rasantes de los viales existentes 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 y mejora de viales existentes, estructuras sobre el canal y barranco, todas ellas para poder resolver el tráfico y conexiones que necesita el sector proyectado, y que se detallarán en el Proyecto de urbanización correspondiente.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

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

RED DE RIEGO

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

SANEAMIENTO Y VERTIDOS

Se puede afirmar que no existe ninguna red de residuales o pluviales en la zona a urbanizar. Las conexiones proyectadas de la red de aguas fecales se conectarán a la red existente cercana 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 PORN de la Albufera, cuyo tratamiento se realizará con especial cuidado, designándole la calificación de Zona Verde.
- El aprovechamiento agrícola es escaso con progresivo abandono de las explotaciones
- La degradación ambiental es muy alta por la proximidad de la planta de basuras metropolitana.
- Es la zona del término municipal de Aldaia con mayor facilidad para el drenaje de aguas pluviales y residuales.
- Favorece y simplifica las redes de comunicaciones viarias del municipio y su entorno.

3 CONDICIONES INSTITUCIONALES.

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 (PATRICOOVA), aprobado por el Decreto 201/2015, de 29 de octubre del Consell.

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

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

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

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

- Zona verde inundable para limitación de caudales punta compatible con el paso por la zona urbana de Aldaia. Tendrá un volumen de 2,8 hm³ y 60 ha de superficie, lo que permitirá reducir un caudal de 240 m³/s (T= 500 años) a 75 m³/s.
- Conducción que derive parte de los caudales circulantes por el barranco de La Saleta por el Norte de Aldaia. Al inicio de la zona urbana de Aldaia se diseña una conducción cerrada, de 3.420 m de longitud, para un caudal máximo de 80 m³/s que junto con los 15 m³/s que se pueden derivar por el cuentón de la CV-33 dan los 95 m³/s que podría aportar La Saleta.

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

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

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



3.3 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

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

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

3.3.1 SERVIDUMBRE DE CARRETERAS

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

TITULO VIII.

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

Art. 31. Zonas establecidas.

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

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

Art. 32. Zona de dominio público.

1. La zona de dominio está destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de las vías.
2. La anchura de esta zona vendrá determinada en la planificación viaria y abarcará, como mínimo, la superficie necesaria para la calzada, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(.../...)

Art. 35. Zona de reserva.

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

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

CARRETERA CV-413

La CV-413 es una carretera que une la 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 del futuro desdoblamiento de la CV-413. Este límite se tendrá que identificar con precisión cuando se levante topográficamente la carretera existente. Esta decisión evita que en el proceso reparcelatorio queden restos de parcelas (cuya explotación agrícola es inviable) sin integrarse en el Área de reparto, lo que podría generar conflictos (agravio a los propietarios, escombreras ilegales, etc.).

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

3.3.2 SERVIDUMBRES FERROVIARIAS

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

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

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

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

RADIOELÉCTRICAS

Como puede observarse en el plano de afecciones que forma parte del presente documento, la nueva delimitación del Parque Comarcal viene afectada por la zona de seguridad radioeléctrica

para el Centro de Comunicaciones para el Apoyo a las Misiones para el Mantenimiento de la Paz de la ONU en Quart de Poblet, únicamente en la rotonda superior derecha del Parque Comarcal.

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

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

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

En cuanto al artículo 14 citado, dice:

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

3.3.4 AFECCIONES EN MATERIA DE AGUAS

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

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

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

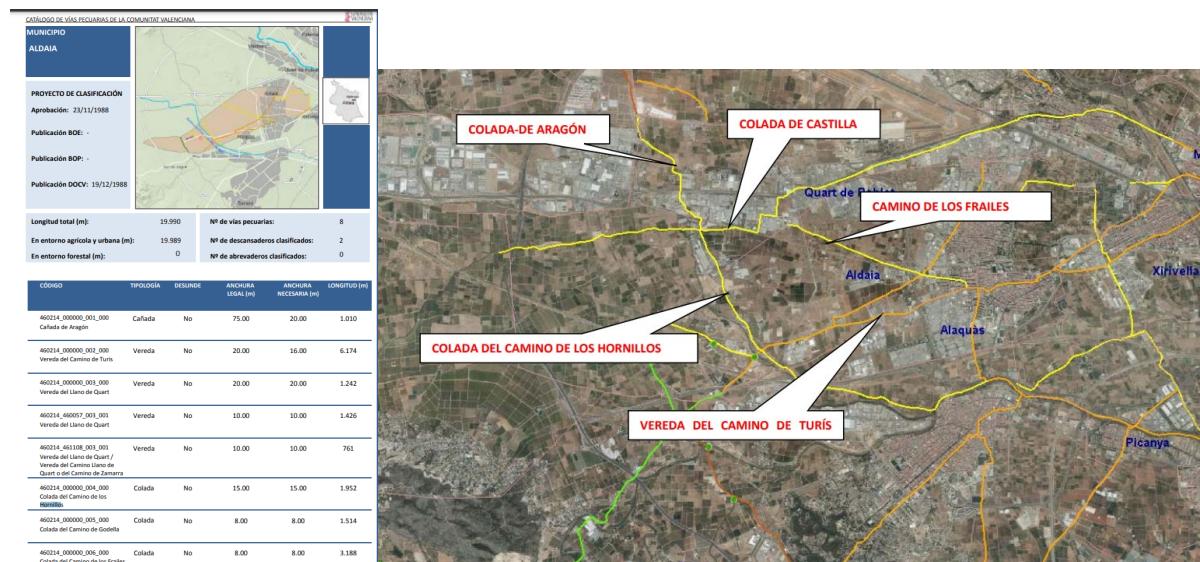
En la zona de policía (de 100 m de anchura en ambas márgenes, medidos desde el límite del DPH), el Organismo de Cuenca, en este caso, la CHJ, y con el fin de proteger el dominio público y el

régimen de corrientes, puede condicionar una serie de actividades y usos del suelo, precisando de autorización previa la ejecución de cualquier obra o trabajo en dicha zona.

Además del barranco, en el límite este del Parque Comarcal y bordeando al mismo, está el Canal Júcar-Turia, que se encuentra fuera del límite y es de titularidad pública Estatal, siendo de la competencia de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Se encuentra actualmente encauzado, habiéndose establecido la zona de servidumbre cifrada en 3'00 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).



COLADA CAMINO DE HORNILLOS

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

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

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

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

CAÑADA DE ARAGÓN

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

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

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

3.3.6 POLÍTICA SANITARIA MORTUORIA

Uno de los objetivos del desarrollo del Parque Comarcal es permitir la ampliación inmediata y contigua del Cementerio con la consideración de Red Primaria de 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 simetría al otro lado del canal. Para cumplir con las afecciones de policía sanitaria mortuoria, tanto el antiguo cementerio (que se encuentra fuera de la superficie del sector) como la ampliación se dejará un perímetro de protección de 25 m. El perímetro de protección del actual cementerio será calificado como Zona verde.

4 PLANOS DE INFORMACIÓN

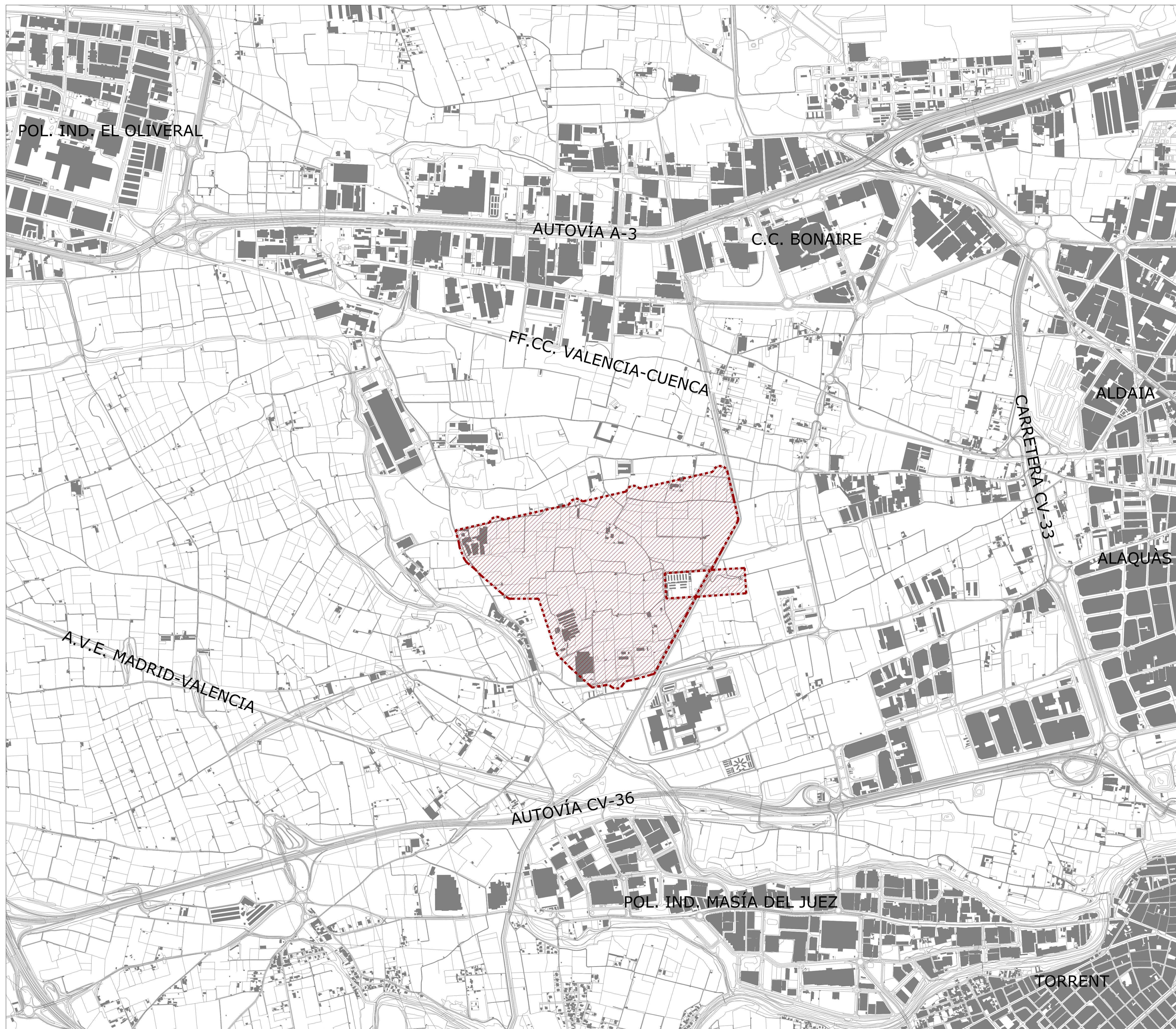
- 4.1 Situación. INF-01
- 4.2 Estructura de la propiedad - Plano catastral. INF-02
- 4.3 Estado actual. Topografía del entorno. INF-03
- 4.4 Usos. INF-04
- 4.5 Afecciones en materia de carreteras, vías pecuarias, ferroviarias y cementerio. INF-05
- 4.6 Servidumbres aeronáuticas. INF-06

Valencia, octubre de 2022

POR EL EQUIPO REDACTOR

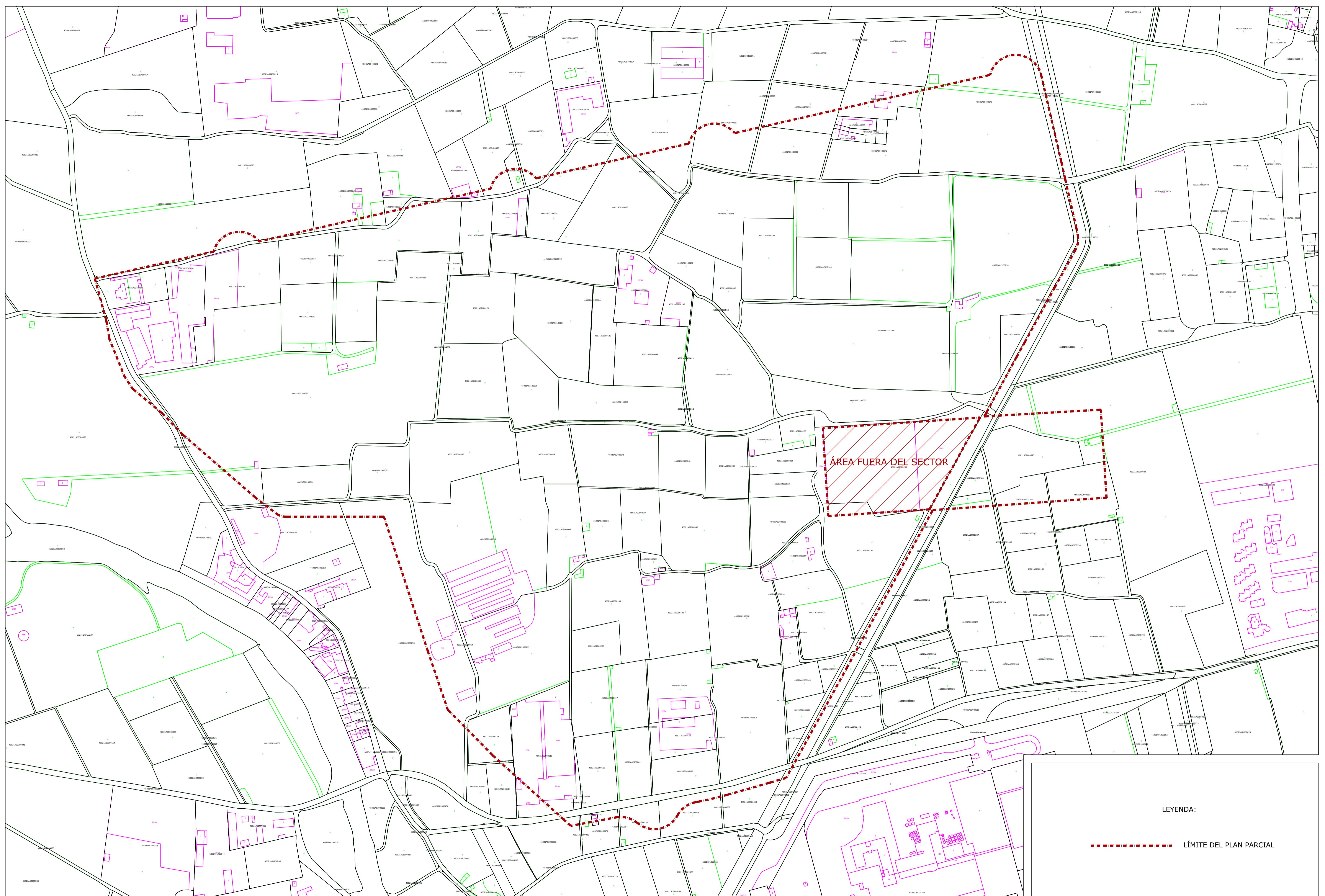


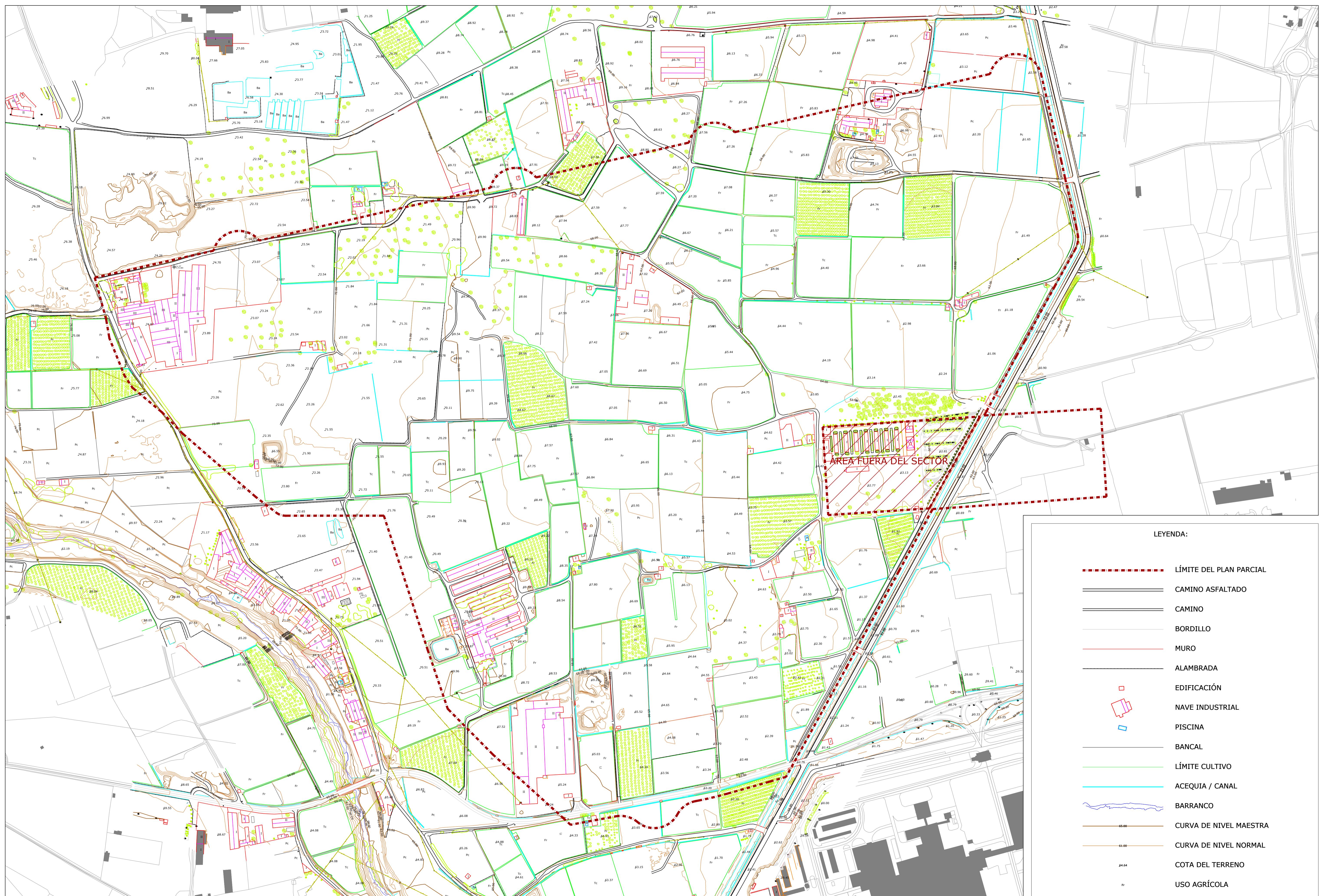
Paloma Cebrián Sánchez
Ingeniera de Caminos, CC. Y PP.

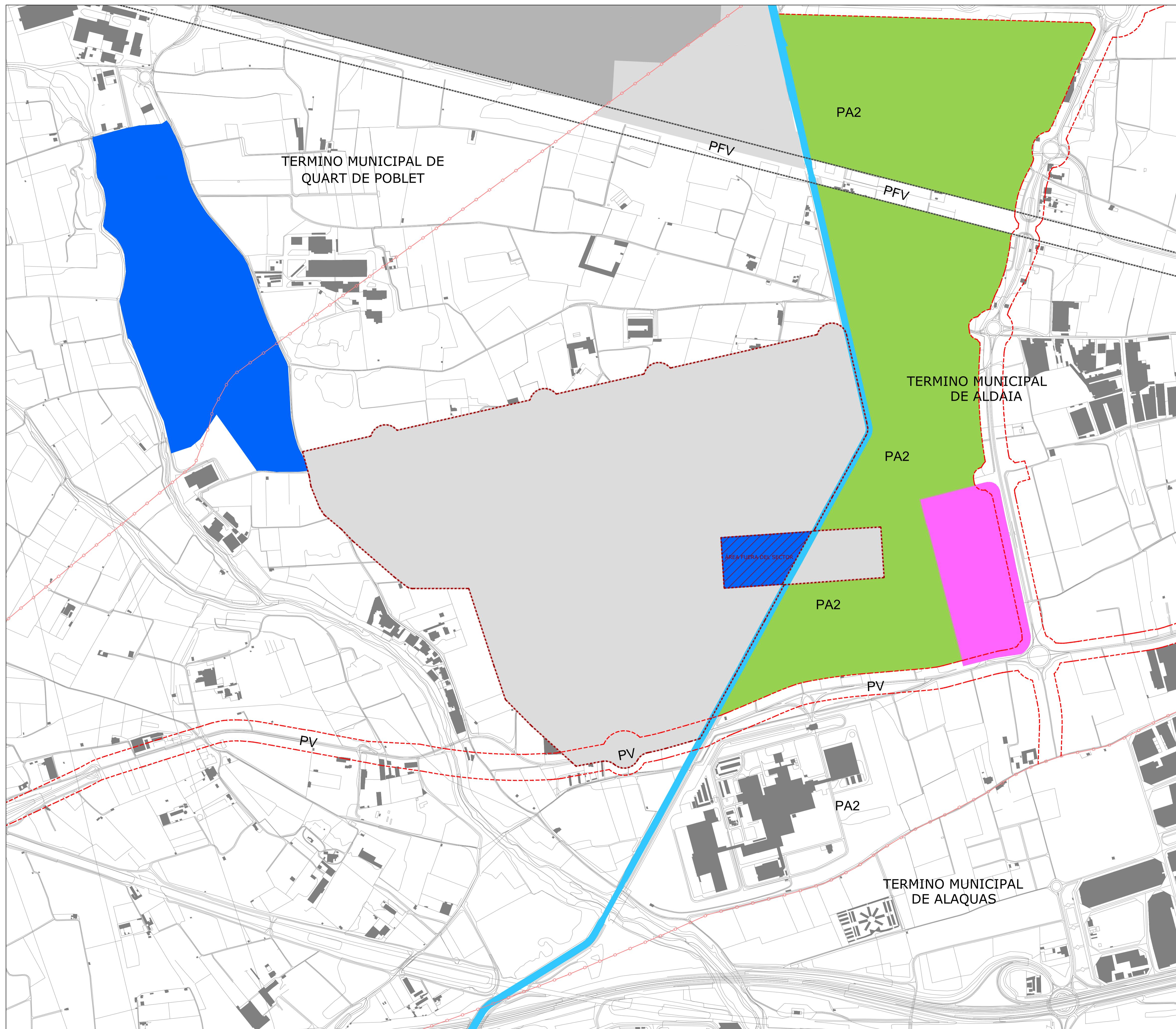


LEYENDA

----- LÍMITE DEL PLAN PARCIAL



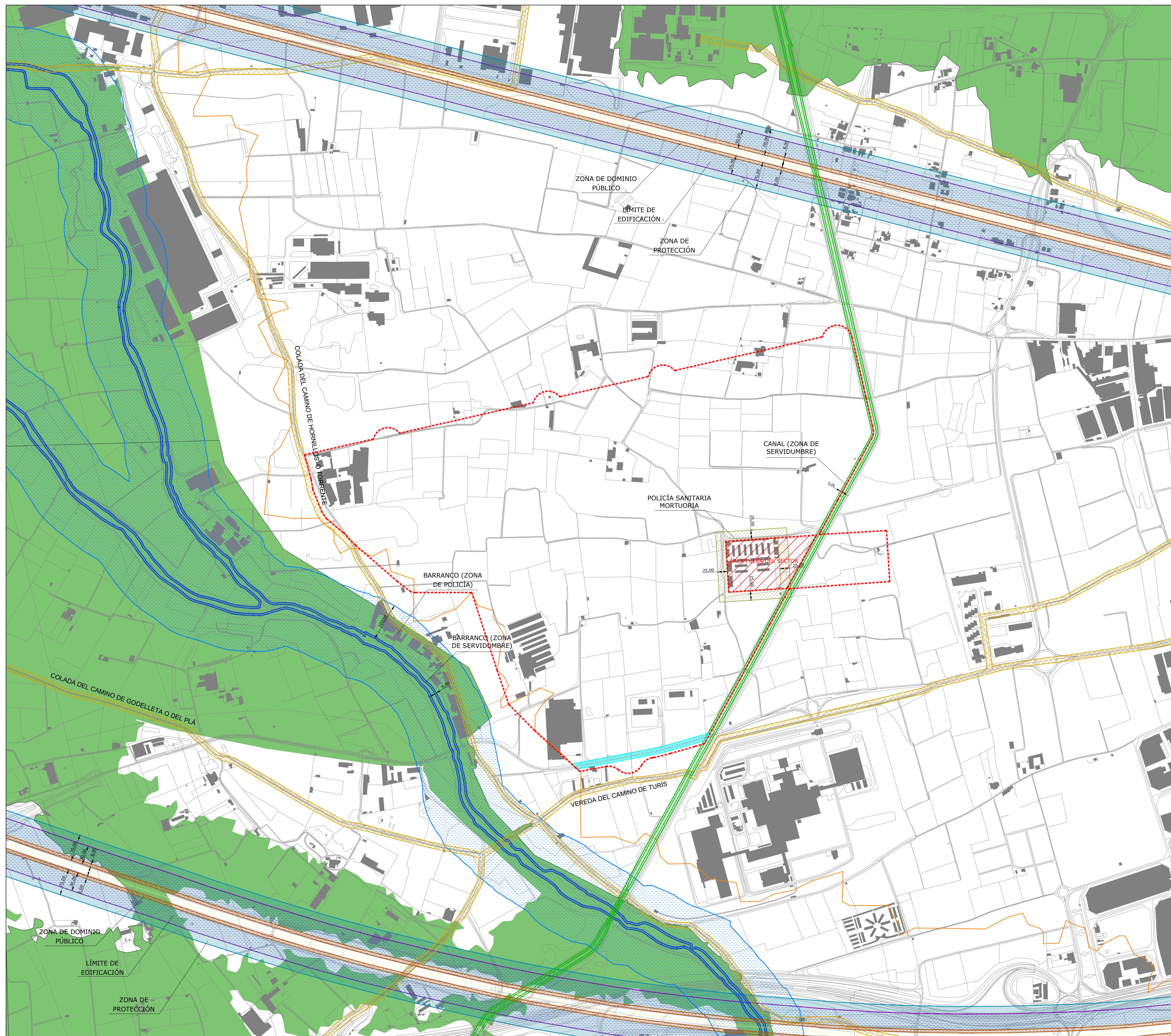




LEYENDA:

- LÍMITE DEL PLAN PARCIAL
- LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
- ZONA DE NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL
- ZONA URBANIZADA INDUSTRIAL (Quart de Poblet)
- SUELO NO URBANIZABLE
- SUELO URBANIZABLE
- DOTACIONES SANITARIO-ASISTENCIAL
- DOTACIONES INFRAESTRUCTURAS
- ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIÓN CAUCES
- PROTECCIÓN VIARIA
- PROTECCIÓN FERROVIARIA
- PA2 SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN AGRÍCOLA

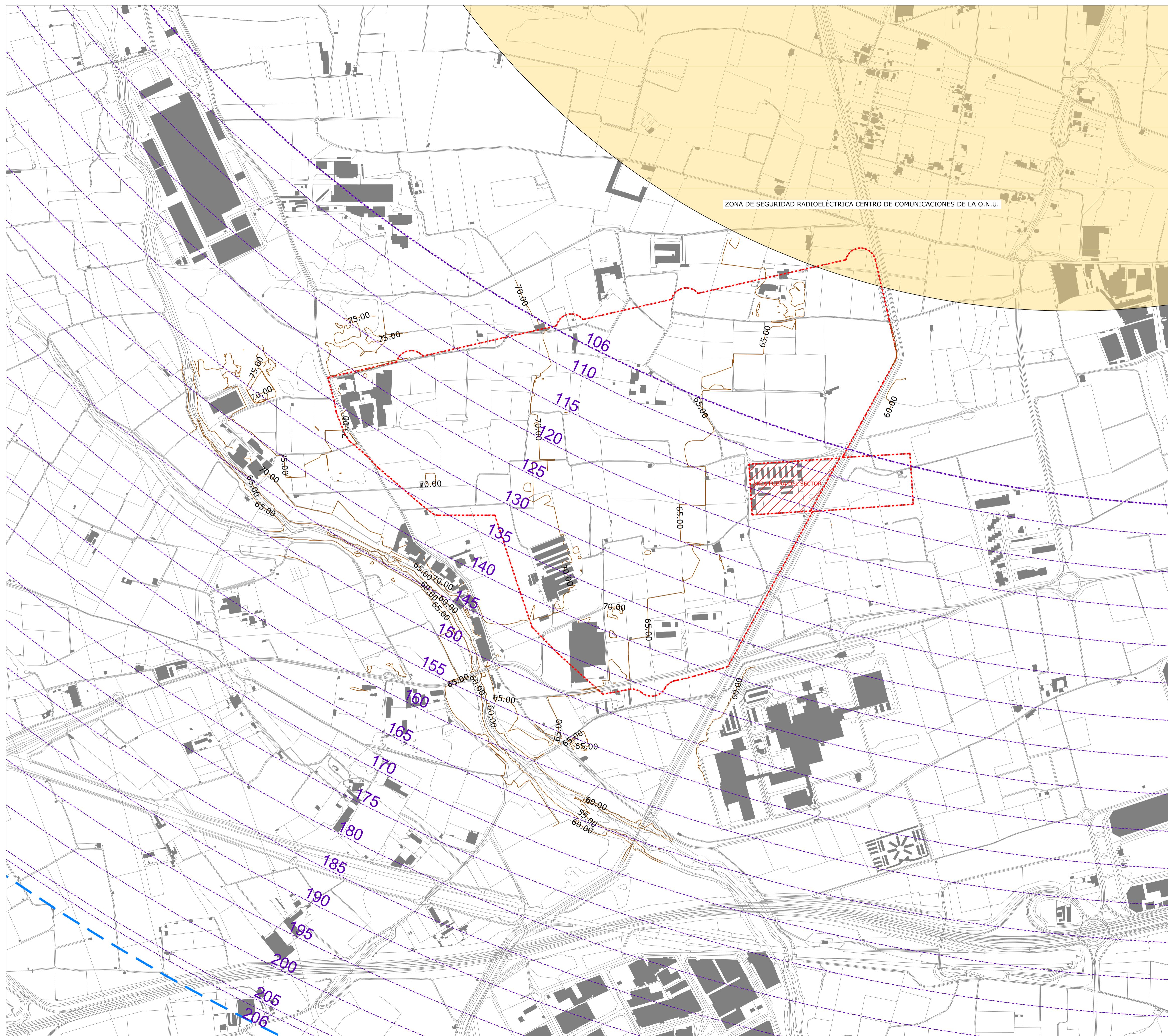
	PROMOTOR: U.T.E. PARQUE EMPRESARIAL DE ALDAIA	N 	ESCALA: 1:5000	ESCALA GRÁFICA: 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500	PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE LA INNOVACIÓN ALDAIA (VALENCIA)	FECHA: OCTUBRE 2022	Nº DE PLANO: INF-04	DESIGNACIÓN DEL PLANO: USOS	AUTOR DEL PROYECTO: PALOMA CEBRIÁN SÁNCHEZ Ing. Caminos, Canales y Puertos.
--	--	-------	-------------------	---	---	------------------------	------------------------	--------------------------------	---



LEYENDA:

- LÍMITE DEL PLAN PARCIAL** (línea roja punteada)
- PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DE LA CUENCA HIDROGRÁFICA DE LA ALBUFERA** (línea naranja)
- VÍAS PECUARIAS (ANCHO 5m)** (textura amarilla)
- AFECCIÓN CEMENTERIO (POLICIA SANITARIA MORTUORIA 25m)** (textura gris)
- AFECCIÓN BARRANCO (ZONA DE PROTECCIÓN DE SERVIDUMBRE 5m)** (textura azul)
- AFECCIÓN BARRANCO (ZONA DE POLICIA 100m)** (textura azul claro)
- AFECCIÓN CANAL TRASVASE (ZONA DE PROTECCIÓN DE SERVIDUMBRE 5m)** (textura verde)
- ENVOLVENTE DE PELIGROSIDAD POR INUNDACIÓN DEL PATRICOVA** (textura verde oscuro)
- AFECCIÓN FERROVIARIA (ZONA DE DOMINIO PÚBLICO)** (textura marrón)
- AFECCIÓN FERROVIARIA (LÍMITE DE EDIFICACIÓN)** (textura rosada)
- AFECCIÓN FERROVIARIA (ZONA DE PROTECCIÓN)** (textura azul)
- AFECCIÓN CARRETERAS (ZONA DE DOMINIO PÚBLICO)** (textura azul claro)

PROMOTOR: U.T.E. PARQUE EMPRESARIAL DE ALDAIA	Nº:	ESCALA: 1:5000	ESCALA GRÁFICA: 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500	PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE LA INNOVACIÓN ALDAIA (VALENCIA)	FECHA: OCTUBRE 2022	Nº DE PLANO: INF-05	DESIGNACIÓN DEL PLANO: AFECCIONES	AUTOR DEL PROYECTO: PALOMA CEBRIÁN SÁNCHEZ Ing. Caminos, Canales y Puertos.
---	------------	--------------------------	--	--	-------------------------------	-------------------------------	---	--



LEYENDA:

- LÍMITE DEL PLAN PARCIAL
 - CURVA DE NIVEL
 - SERVICIO AERONÁUTICO - VIGENTES OPERACIÓN AERONAVES
 - ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMOS
 - ALTURA MÁXIMA (SNM) DE LA EDIFICACIÓN
- 105**
- ZONA DE SEGURIDAD RADIOELÉCTRICA CENTRO DE COMUNICACIONES DE LA O.N.U.

PROMOTOR: U.T.E. PARQUE EMPRESARIAL DE ALDAIA	N 	ESCALA: 1:5000	ESCALA GRÁFICA: 	PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE LA INNOVACIÓN ALDAIA (VALENCIA)	FECHA: OCTUBRE 2022	Nº DE PLANO: INF-06	DESIGNACIÓN DEL PLANO: SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	AUTOR DEL PROYECTO: PALOMA CEBRIÁN SÁNCHEZ Ing. Caminos, Canales y Puertos.
--	-------	-------------------	---------------------	---	------------------------	------------------------	---	---

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

MEMORIA JUSTIFICATIVA
octubre de 2022

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 rotondas. Contará también con **espacio intermodal**.

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

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

CONDICIONANTES GEOGRÁFICOS, PORN ALBUFERA E INUNDABILIDAD.

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

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

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

CONDICIONANTES CON INFRAESTRUCTURAS PRINCIPALES SUPRAMETROPOLITANAS

De igual manera que el límite oeste, el límite este del Parque Comarcal, queda determinado geográficamente por el canal Júcar-Turia, de titularidad pública Estatal, siendo competencia de la Confederación Hidrográfica del Júcar, habiéndose condicionado este límite a la zona de dominio cifrado en 3'00 m.

CONDICIONANTES PERTENECIENTES A LA RED VIARIA Y SUS CONEXIONES

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

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

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

A su vez, Las áreas colindantes a las carreteras son las menos solicitadas para usos distintos al industrial, por hechos como el aumento de ruidos. Por ello, el 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.

CONDICIONANTES LEGISLATIVOS

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

"Directriz 111. Ámbitos Estratégicos para las Actividades Económicas

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

[...]

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

[...]"

Se entiende, pues, que se deberá **adecuar** a la superficie máxima de 100 Ha (**1.000.000 m²s**) y **justificar su carácter innovador**

CONDICIONANTES IMPUESTOS POR DIFERENTES ADMINISTRACIONES

AEROPUERTO DE VALENCIA

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

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

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

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

CEMENTERIO DE ALDAIA.

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

Se deben de cumplir las determinaciones establecidas en el Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell de la Generalitat, correspondiente al Reglamento por que regula las prácticas de policía mortuoria en la Comunidad Valenciana (modificado por el Decreto 195/2009, de 30 de octubre, del Consell de la Generalitat).

Por ello, y pese a que el cementerio existente no es de nueva creación sino ya existente, se estima oportuno acotar una zona de anchura 25 metros alrededor del cementerio en la que se prohibirá el establecimiento de todo tipo de construcción, tal y como se representa en los planos citados. De esta forma se cumplen con las afecciones de policía sanitaria mortuoria sin restringir el uso pormenorizado de la parcela dotacional, pues en toda su superficie se tendrá la posibilidad de realizar cualquier construcción (incluso nichos).

VÍAS PECUARIAS

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

De esta forma, y tal y como se puede observar en los planos adjuntos, se da tal condición a las coladas afectadas, con los anchos legalmente establecidos y respetando el trazado actual.

ADIF

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

El sector resuelve las comunicaciones viarias salvando la barrera que supone el viario a su paso por la vía del ferrocarril, con la construcción de una superficie adscrita de conexión 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

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

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

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

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

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

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

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

j) Facilitar la conexión de estos suelos con las zonas residenciales mediante sistemas de transporte público y modos no motorizados.

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

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

3 ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL VIGENTE.

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

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

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

4 DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SECTOR.

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

4.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

4.2 DELIMITACIÓN DE SECTORES

Se delimita un solo sector que es objeto de ordenación pormenorizada mediante el este Plan Parcial. La delimitación del Parque Comarcal es la reflejada en los Planos de Ordenación, y abarca una superficie de 992.038,54 m². Por otro lado, la superficie Adscrita al Sector es de 68.434,27 m². Este valor coincide con el recogido en la Ficha de Planeamiento y Gestión, y también las NN.UU. Se justifican a continuación los criterios de sectorización.

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

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

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

La Superficie Adscrita está formada por varios ámbitos:

- Vial de acceso directo, sobre el ámbito del Sector al Noroeste, paralelo al Canal Júcar-Turia, hasta alcanzar la red del ferrocarril (línea de cercanías), al Norte del ámbito del Sector (RPA-1).
- Ejecución del vial de enlace hasta la rotonda situada en el Camino Encreullades. (RPA-2).
- Ejecución del vial de enlace, desde el acceso al ámbito al Oeste hasta la rotonda situada en el Camino Encreullades, junto al Polígono Industrial “El Coscollar” (RPA-3). Dicha rotonda, si bien queda incluida en el ámbito del Plan de Reforma Interior de “El Coscollar”, deberá ser adelantada en su ejecución por la actuación del Parque Comarcal de Innovación “Pont dels Cavalls” para las correctas conexiones del ámbito. Se refleja en la Ficha de Gestión del ámbito; todo ello sin perjuicio que dicha carga corresponda al ámbito de “El Coscollar” y que deberá ser asumido por éste en el momento de su desarrollo y ejecución, debiendo esto quedar formalizado de la forma legalmente establecida.
- Ejecución del vial de conexión hacia la CV-36, desde la rotonda situada en la CV-413 hasta el límite Norte del Sector VII perteneciente al municipio de Alaquàs (RPA-4).

- Sistema viario para completar el acceso al Sector desde la carretera CV-413, formado por la ampliación del puente sobre el Barranco (El Poyo, del Cavalls) y ampliación del paso superior del Canal Júcar-Turia (RPA-5) y (RPA-6).
- 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-5 y 6).
- Ejecución del vial de conexión por el Oeste, desde la CV-413 hasta la CV-36 (RPA-7).

4.3 TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL

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

4.3.1 CARRETERAS

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

4.3.2 BARRANCO DEL POYO

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

4.3.3 CANAL TRASVASE JÚCAR-TURIA

El canal Júcar-Turia delimita el Parque por el este, si bien no entra en conflicto en ningún momento con la zona de dominio público de 3 metros a cada lado del canal.

4.3.4 VÍAS PECUARIAS

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

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

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

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 1.054.667,27 m².

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

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

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

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

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

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

Tras estas consideraciones, se concluye en este caso que la SCS NO coincide con la delimitación del Parque Comarcal, siendo la SCS de 962.916,50 m².

4.5 APROVECHAMIENTO TIPO

La Superficie Computable del Sector (SCS) determina el ámbito sobre el que se aplica el Índice de Edificabilidad Bruta (IEB) para obtener la edificabilidad bruta del sector, expresada en techo edificable (m²t).

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

Índice edificabilidad bruta: 0,56682

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):

$$AT = \frac{\text{Edificabilidad Unitaria}}{S_{sector} + S.RPA_{ds} - S.Dot.Pub.E} = \frac{597.803,63}{992.038,54 + 68.434,27 - 5.805,54} = 0,56682 \text{ m}^2\text{t /m}^2\text{s}$$

4.6 RED PRIMARIA

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

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

La Red primaria Adscrita está formada por varios ámbitos:

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

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

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

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

- A) Establecer criterios que justifiquen la adecuación de las determinaciones del Plan a la política territorial de la Generalidad Valenciana y en particular su adecuación a los Planes de Acción Territorial, así como su coordinación con las distintas políticas sectoriales.
- B) Identificar y establecer los objetivos fundamentales del Plan General en coherencia con la política urbanística municipal, diferenciándolos de sus previsiones instrumentales susceptibles de ser modificadas con mejoras alternativas que persigan la misma finalidad.

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

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

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

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

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

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

Este ámbito no puede tratarse de una mera adaptación como si de un ámbito industrial cualquiera se tratara, sino que el planteamiento debe realizarse desde la propia naturaleza de la actuación pretendida; esto es: como una actuación de envergadura debido a que se trata de un ámbito estratégico, que genera gran impacto tanto por su ubicación, dimensión y propuesta innovadora. Y actuaciones de esta índole deben estar basadas en el cumplimiento de los Objetivos y Directrices de la ETCV.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En lo que refiere a la evacuación de aguas residuales se plantea mediante una estación depuradora (EDAR) cuyo efluente se reutilice como riego de las zonas verdes, aunque cabrían alternativas de conexión a la red de colectores de Quart – Benáger. La primera opción parece, a priori, la más conveniente para Aldaia, Alaquàs, Manises, Xirivella y Quart de Poblet, ya que no consumiría capacidad de la depuradora de Quart – 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 círculos 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 ámbitos Industriales existentes más los previstos como S. Urbanizable Industrial, se trasladen, de forma progresiva, a zonas más alejadas del Uso Residencial (pero funcionalmente conectadas), que 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.

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	Tipología
URBANIZABLE	PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"	ALDAIA	992.038,54	Edificación aislada-Bloque exento

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

SCS	962.916,50	m2s
Superficie adscrita	68.434,27	m2s
Área de reparto	1.054.667,27	m2s
Edificabilidad bruta	597.803,63	m2t
Índice edificabilidad bruta	0,62083	m2t/m2s
Aprovechamiento tipo	0,56682	m2t/m2s

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

CONDICIONES DE PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	<ul style="list-style-type: none"> Parcela Industria grande : 50.000 m² (salvo ZND-IN-1 que será de 34.000 m²) Parcela industria pequeña : 1.500 m² (hasta límite de 15.000 m²) 	Fachada mínima	50 m
Altura cornisa máxima	15 m	Distancia mínima a linde frontal	10 m
Altura total máxima	3,5 m superior a la altura de cornisa	Distancia mínima a resto de linderos	6 m
Ocupación máxima	100% sobre parcela neta	Sótanos y semisótanos	Permitidos
Número máximo plantas	Libre	Vuelos	Se permiten sobre los retranqueros obligatorios

USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES

USO DOMINANTE	USO COMPATIBLE	USO PROHIBIDO
INDUSTRIAL - LOGÍSTICA (ZND-IN/LOG)	<ul style="list-style-type: none"> Industrial normal y aquellas que, aun estando calificadas como molestas o peligrosas, dispongan de la aplicación de las medidas correctoras pertinentes en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento, por la comisión de actividades calificadas por la Generalitat Valenciana como de suficiente garantía, así como la legislación y normativa de aplicación. Industria Pequeña en parcela mínima de 1.500 m² y permitida únicamente en parcela compatible indicada en Plano. Almacén logístico . Los usos administrativos relacionados complementarios al uso principal. Comercial complementario del uso principal. Talleres de reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos . Las estaciones de servicio serán permitidas si se cumplen las garantías de seguridad marcadas por la Ley y si se considera conveniente por el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Consellería. Se admite que estos usos sean complementarios al uso principal. 	<p>Residencial, a excepción de las posibles viviendas del conserje o guarda de una instalación, la cual no podrá superar los 150 m², construidos.</p> <p>Sanitario, a excepción de los botiquines o salas de urgencia que las instalaciones pueden legalmente requerir.</p> <p>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.</p>

CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN Y CARGAS EXTERNAS

CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN

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

-Red de saneamiento: la red de saneamiento será separativa.

Las condiciones de conexión y entrega se adecuarán a las exigencias del organismo de cuenca titular y serán detalladas en el proyecto de urbanización, el cual deberá contemplar soluciones de drenaje sostenible.

Para el tratamiento de las aguas residuales, el ámbito debe ejecutar a su cargo planta depuradora, y las aguas residuales deberán ser conducidas hasta ella.

-Energía eléctrica: la conexión se realizará a través de las dos subestaciones eléctricas situadas dentro del ámbito de actuación, de acuerdo a las condiciones que estipulen las empresas distribuidoras.

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

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

Aparcamientos: Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza por cada 200 m², o fracción, de edificabilidad industrial. Asimismo, debe cumplirse la reserva del Anexo IV, estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas. En referencia a la reserva de plazas de aparcamiento, se procederá a la reducción de la misma. Esta reducción deberá aprobarse mediante Resolución motivada de la Consellería competente en Ordenación del Territorio previo Informe favorable de la Consellería competente en Industria (según pto. 6.3 del Anexo IV del TR LOTUP).

Condiciones estéticas: Deben cumplirse todas las condiciones estéticas y compositivas prescritas en el Capítulo V de estas Normas Urbanísticas.

CARGAS EXTERNAS

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

6 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

6.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

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

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

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

La red viaria se organiza en tres niveles jerárquicos:

- El primer nivel corresponde con los principales accesos al parque. En primer lugar, a la propia CV-413 como uno de los principales viales de acceso con dos calzadas de dos carriles por sentido en el tramo en que discurre entre el nuevo puente sobre el Barranco y el canal. Existe también un segundo vial de acceso al sector por su parte noroeste que conectará a través de una rotonda al Camino de Encreullades.. El tercer acceso principal al sector se producirá a través de otra rotonda localizada en la parte norte del actual cementerio de Aldaia.
- El segundo nivel corresponde a los bulevares principales de la actuación (Norte-Sur y Este-Oeste) con sección de 36 m y calzada de 4 carriles y dos sentidos de circulación. Es una sección que permite aceras amplias y genera facilidad de maniobra a los vehículos pesados, con lo que se persigue tanto la solución de la demanda actual en los polígonos industriales como la futura contemplando, incluso, una evolución a la segunda fase de Parque Comarcal permitiendo la adecuación del vial Este-Oeste sin un coste demasiado elevado.
- El tercer nivel corresponde a las vías secundarias de una anchura inferior a las anteriores (25 m vial de doble sentido y 18 m vial de un único sentido) que sirven para interconectar todas las manzanas entre sí y formar una red viaria completa.

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

- a. Interponer una barrera vegetal entre el elemento de borde que actúe como camuflaje visual de este respecto de la nueva zona urbana y viceversa. El mismo efecto se persigue entre las zonas de reserva para equipamientos y el resto del sector.
- b. Formar una barrera vegetal entre el medio circundante y el sector como hito de reconocimiento paisajístico (el compartimento territorial guardado en la memoria y reconocido en el paisaje panorámico).

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

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

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

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

SUPERFICIE SEGÚN USO	
SUELO PRIVADO	
ZONA EDIFICABLE	
<i>ZND-IN-1</i>	34.766,11
<i>ZND-IN-2</i>	207.583,02
<i>ZND-IN-3</i>	204.299,74
<i>ZND-IN-4</i>	89.977,03
<i>ZND-IN-5</i>	51.240,65
<i>ZND-IN-6 (no computa)</i>	17.602,67
<i>ZND-TR-1</i>	4.937,08
<i>ZND-TR-2</i>	5.000,00
<i>Total SUELO PRIVADO</i>	597.803,63
SUELO DOTACIONAL	
RED VIARIA (CV+CA)	
<i>CV</i>	
<i>Red primaria</i>	40.811,56
<i>Red secundaria</i>	133.240,56
<i>Dominio público CV-413</i>	11.519,37
<i>ESPACIO LIBRE</i>	
<i>Espacio no computable como ZV</i>	1.604,88
<i>Área sobre canal</i>	2.014,32
<i>CA (Aparcam. Camiones)</i>	16.786,00
<i>Total</i>	194.457,32
ZONAS VERDES	
<i>JARDINES (VJ)</i>	
<i>VJ-1</i>	39.746,19
<i>VJ-2</i>	5.861,98
<i>VJ-3</i>	51.783,86
<i>VJ-4</i>	1.581,64
<i>VJ-5</i>	10.351,56
<i>Total</i>	109.325,23
EQUIPAMIENTOS	
<i>EQUIPAMIENTOS (QI)</i>	
<i>QI-1 (Subestaciones)</i>	20.912,89
<i>QI-2 (Depuradora)</i>	5.962,74
<i>QI-3 (Ampli. Cementerio)</i>	28.954,69
<i>QI-4</i>	5.500,00
<i>Total</i>	61.330,32
<i>Total DOTACIONES PÚBLICAS</i>	365.112,87
SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR	962.916,50
Superficie no computable	29.122,04
SUPERFICIE TOTAL PLAN PARCIAL	992.038,54

7 RED SECUNDARIA.

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

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

7.1 ZONAS VERDES

Las zonas verdes dispuestas en el sector deben cumplir las condiciones funcionales y dimensionales definidas en el apartado III.3.1 del Anexo IV del TRLOTUP:

- a) *Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50% de su superficie. Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos.*
- b) *Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A estos efectos, las rotondas no podrán computar como parte de las zonas verdes, pero sí podrán hacerlo las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de jardín, con los límites de superficie mínima definidos en el apartado III.3.2.b, excepto el diámetro de círculo inscribible, que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 25 metros exigidos con carácter general.*
- c) *Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total. En todo caso, de acuerdo con la legislación de carreteras, la zona de protección de las carreteras no computará como zona verde.*
- d) *Su emplazamiento evitara aquellas zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.*

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

- a) *El área de juego (VA): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en el que quepa inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. Si no cumplen esas condiciones, se considerarán elementos de la red viaria (CV). En un sector, no podrán representar más del 20 por ciento de la superficie total de la red secundaria de zonas verdes.*
- b) *El jardín (VJ): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en el que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.*
- c) *El parque (VP): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 150 metros de diámetro.*

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

JARDINES (VJ)

VJ-1 39.746,19

VJ-2 5.861,98

VJ-3 51.783,86

VJ-4 1.581,64

VJ-5 10.351,56

Total 109.325,23

7.2 EQUIPAMIENTOS

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

7.3 RED VIARIA

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

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

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

a) Se buscará un equilibrio entre los trazados viarios (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 discurra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril-bici ya implantada en las áreas urbanizadas y con la estructura de caminos del medio rural, cuando la actuación sea colindante a terrenos no urbanizados.

(.../...)

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

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

<i>Anchura mínima de los viales</i>	<i>Vial de sentido único</i>	<i>Vial de doble sentido</i>
Residencial: IEB > 0,60 m ² /m ²	16 metros	20 metros
0,30 m ² /m ² ≤ IEB ≤ 0,60 m ² /m ²	12 metros	16 metros
IEB < 0,30 m ² /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 de todo el Parque Comarcal, que permite la interconexión del polígono industrial con sus entradas y salidas principales, produciendo a su vez una conectividad accesible con el municipio de Aldaia. Este carril bici tendrá una anchura de 2,5 m. Se proyecta con pavimento que recibirá un tratamiento, terminado en color rojo que dotará a su superficie de un menor deslizamiento.

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

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

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

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

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

La superficie total de estos viales junto con el aparcamiento es de 194.457,32 m², contando el área sobre canal y las zonas verdes no computables.

8 CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES

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

8.1 RESERVA DE SUELO DOTACIONAL DESTINADO A ZONAS VERDES

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

Como se ha explicado en un apartado anterior de esta Memoria Justificativa, el área total de zona verde computable del Parque Comarcal asciende a 109.325,23 m²s, que supone un porcentaje respecto de la SCS (962.916,50 m²) del 11,35% %. Se cumple así con una de la reserva mínima de suelo dotacional para zonas verdes establecida por el TRLOTUP (10% de la SCS).

8.2 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN VÍA PÚBLICA y PARCELA PRIVADA

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

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

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

INDUSTRIAL:

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

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

Se prevé el número de plazas señaladas en la Memoria del presente Plan y grafiadas en los Planos de Ordenación, suponiendo éstas una reducción respecto de los estándares del pto. 6.2 del Anexo IV del TR LOTUP. Esta reducción deberá aprobarse mediante Resolución motivada de la Consellería competente en Ordenación del Territorio previo Informe favorable de la Consellería competente en Industria (según pto. 6.3 del Anexo IV del TR LOTUP).

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

8.3 CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES- SÍNTESIS.

JUSTIFICACIÓN DE DOTACIONES				
	Suelo privado (m ² s)	ZV (%)	QI (%)	CV+CA (%)
TRLOTUP		10 %	5%	
PLAN PARCIAL	597.803,63 m ²	109.325,23 m ²	61.330,32 m ² s	194.457,32 m ²
		11,35%	6,37%	

9 UNIDADES DE EJECUCIÓN.

9.1 DELIMITACIÓN

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

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

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

Los terrenos comprendidos en el presente Plan Parcial constituyen dos áreas de reparto. La primera (AR-1) corresponderá con el ámbito en cuestión (excepto la edificación que conforma el AR-2) junto con la red primaria adscrita y que posee un aprovechamiento tipo de 0,56682 m²t/m²s.y la segunda (AR-2) que se le dará un tratamiento de área de reparto uniparcelaria formada por la edificación consolidada que quedará integrada en el nuevo plan para poder dotarles de un tratamiento similar al de las áreas semiconsolidadas que marca el TRLOTUP y a las que se le asigna un aprovechamiento tipo es 0'57 m²t/m²s.

El artículo 72 de la TRLOTUP 1/2021 dice:

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

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

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 desarrolle 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.

11 PLANOS DE ORDENACIÓN

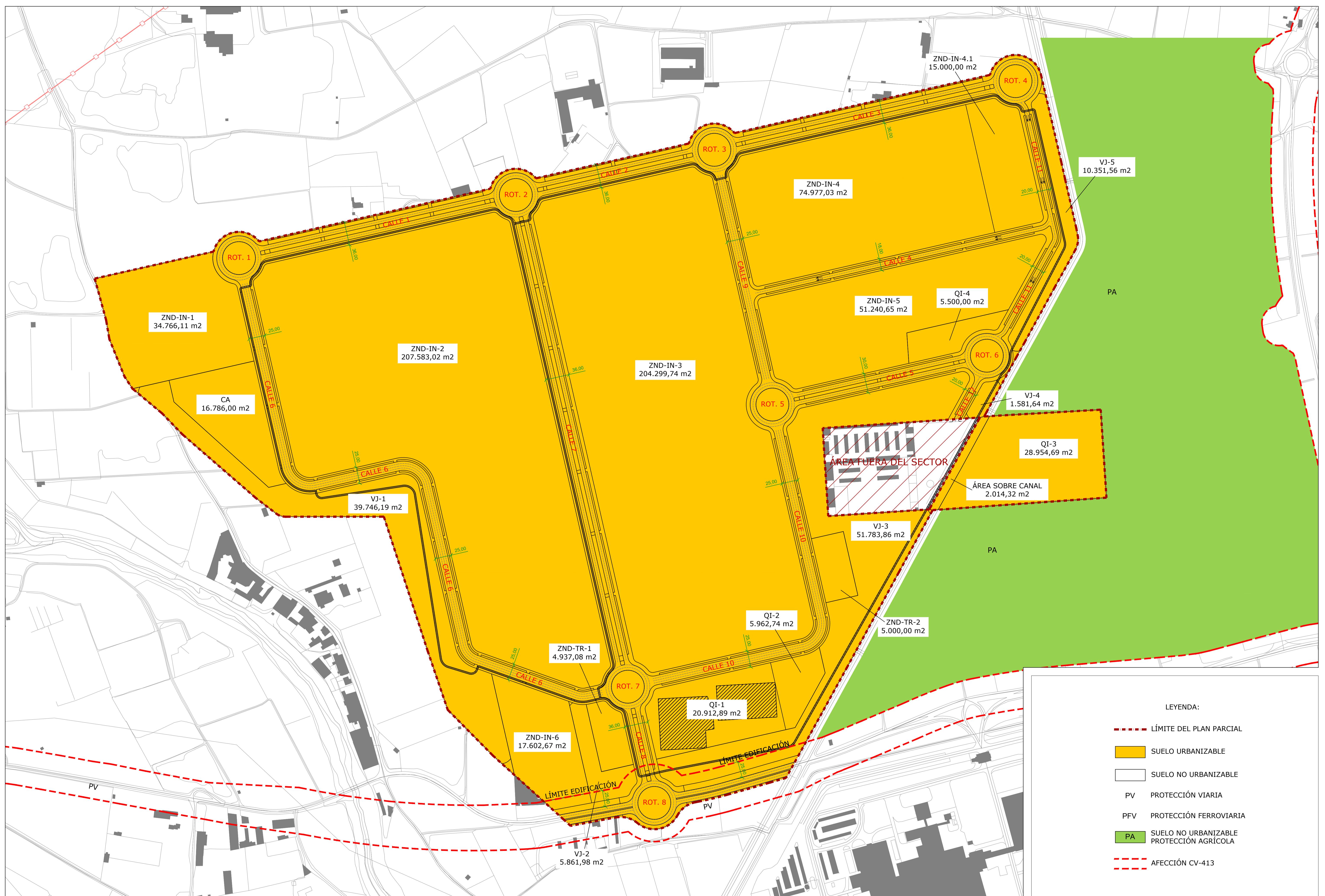
- 11.1 Clasificación. ORD-01
- 11.2 Calificación. ORD-02
- 11.3 Dotacional (Parque Comarcal). ORD-03
- 11.4 Dotacional (Red Primaria Adscrita). ORD-04
- 11.5 Secciones tipo. ORD-4.1
- 11.6 Secciones tipo. ORD-4.2.
- 11.7 Secciones tipo. ORD-4.3
- 11.8 Superposición con ortofoto. ORD-05
- 11.9 Cumplimiento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

Valencia, octubre de 2022

POR EL EQUIPO REDACTOR

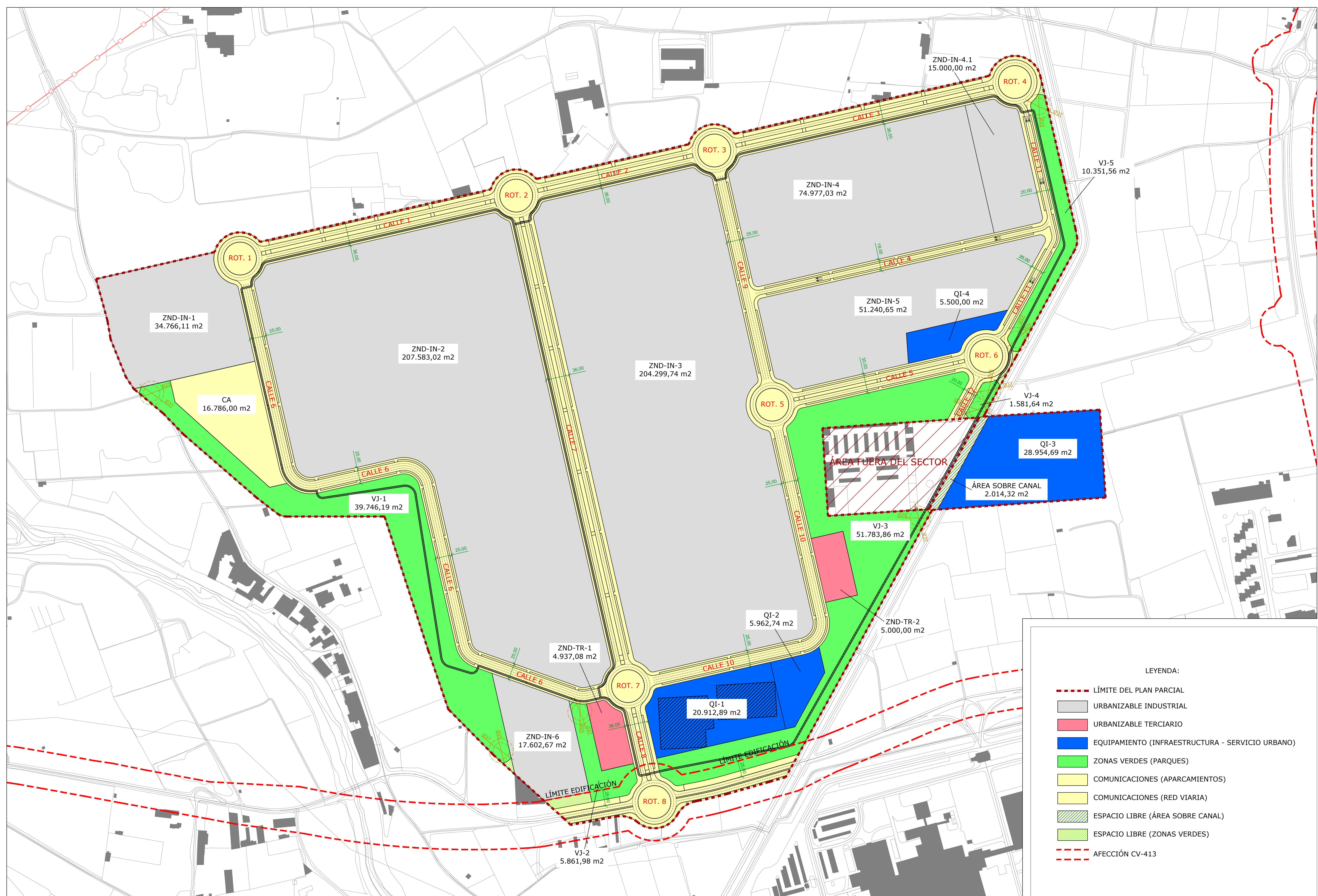


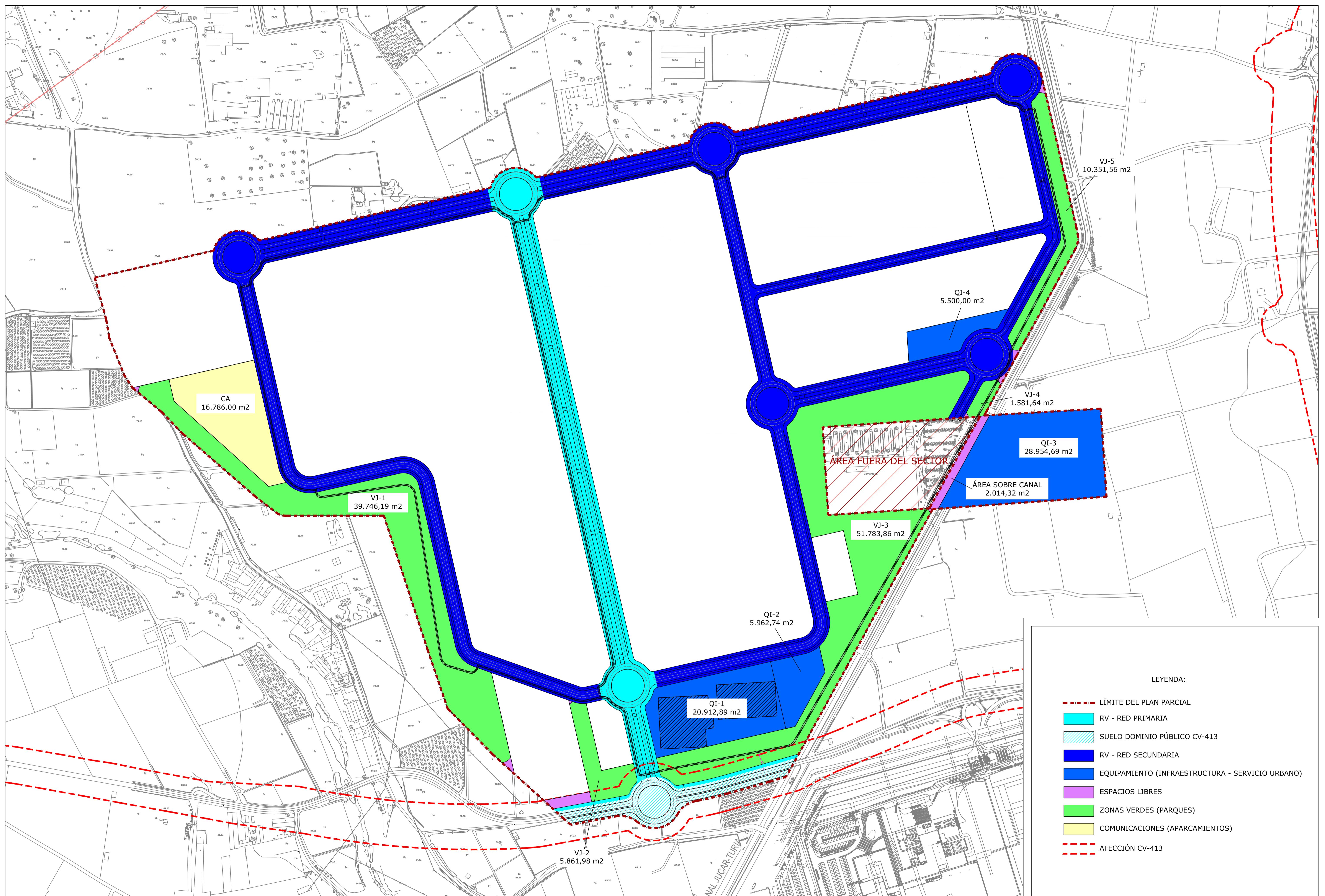
Paloma Cebrián Sánchez
Ingeniera de Caminos, CC. Y PP.

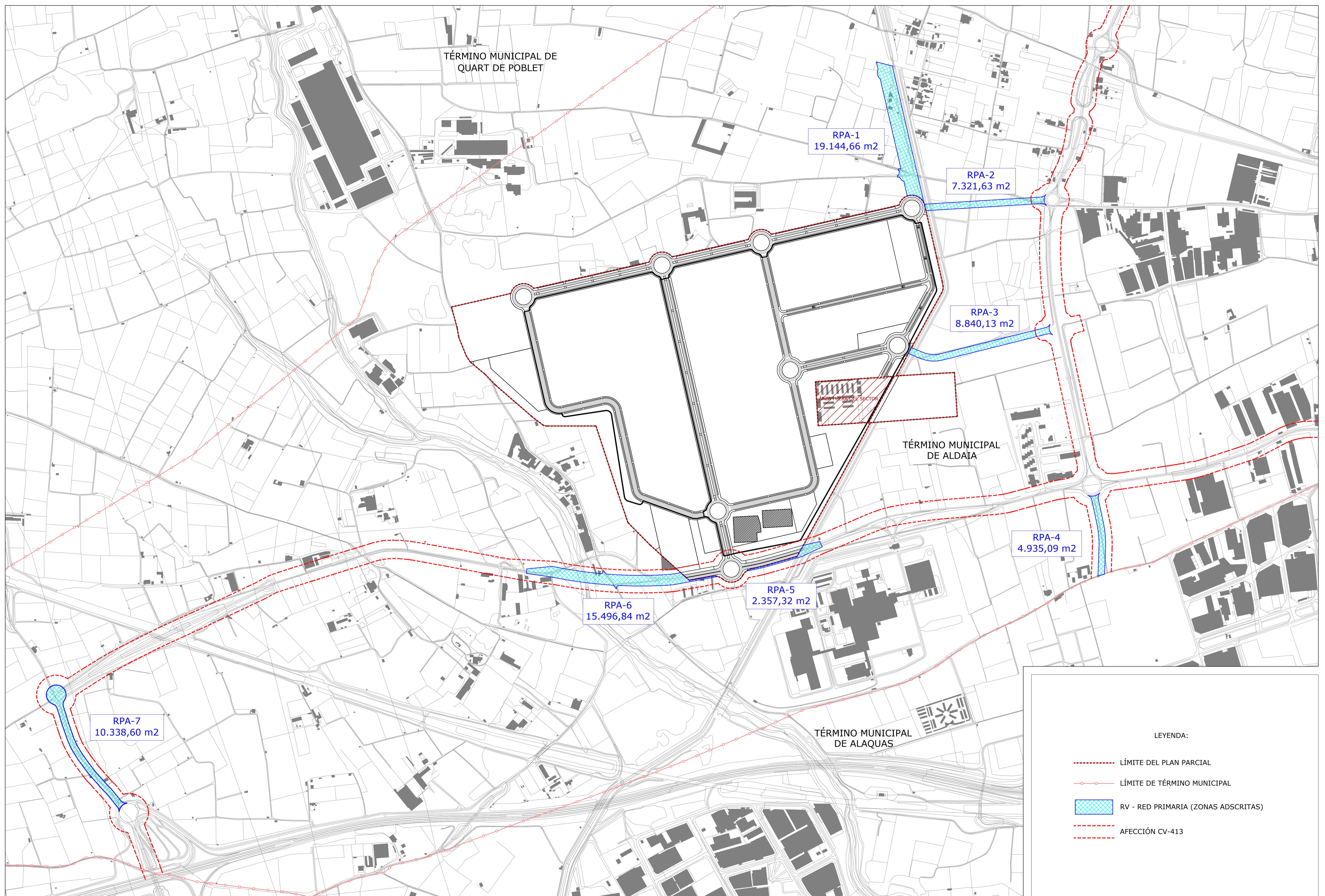


LEYENDA:

- LÍMITE DEL PLAN PARCIAL** (Dashed red line)
- SUELTO URBANIZABLE** (Yellow)
- SUELTO NO URBANIZABLE** (White)
- PV** (PROTECCIÓN VIARIA)
- PFV** (PROTECCIÓN FERROVIARIA)
- PA** (SUELTO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN AGRÍCOLA) (Green)
- AFFECIÓN CV-413** (Dashed red line)

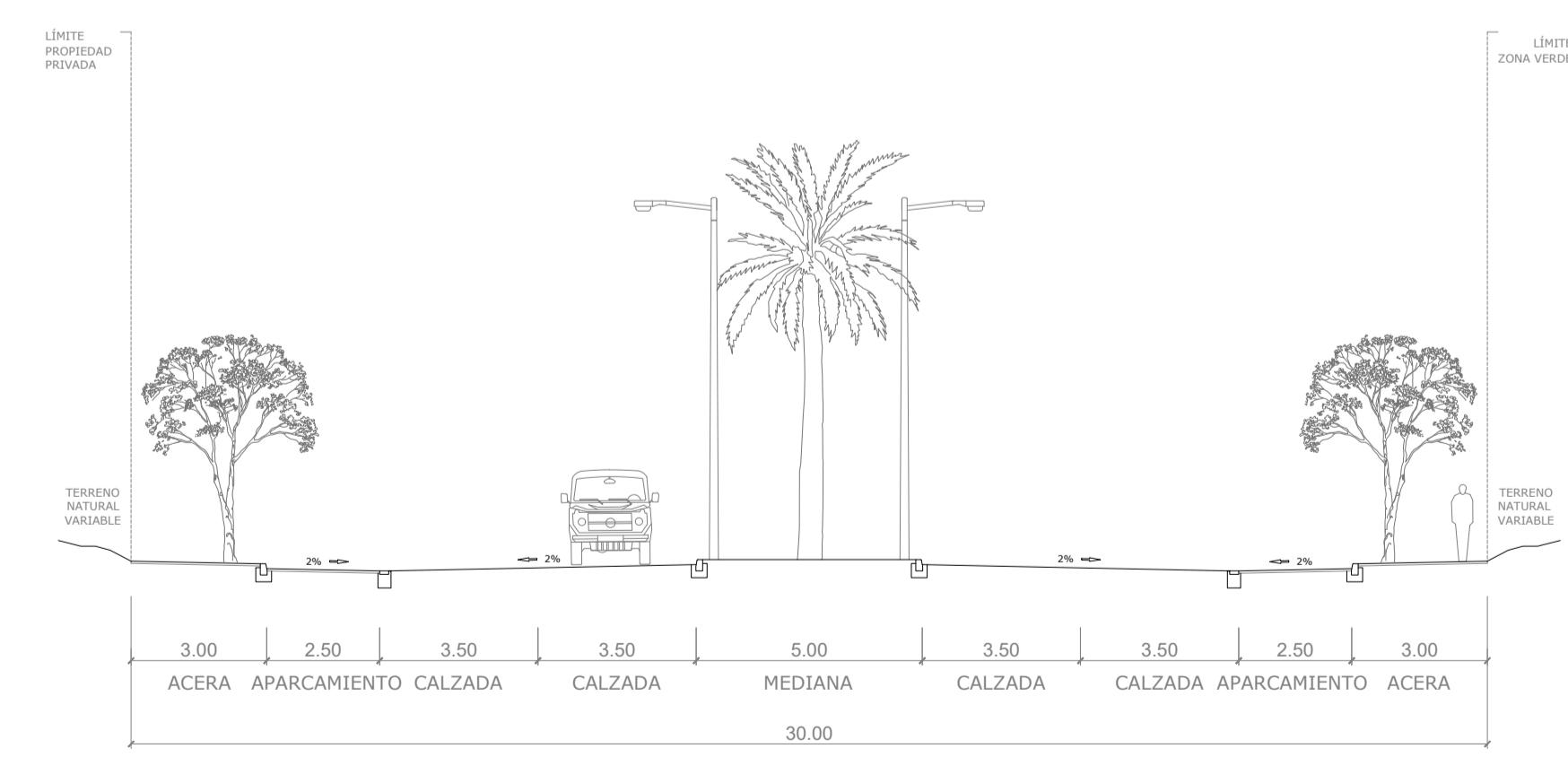
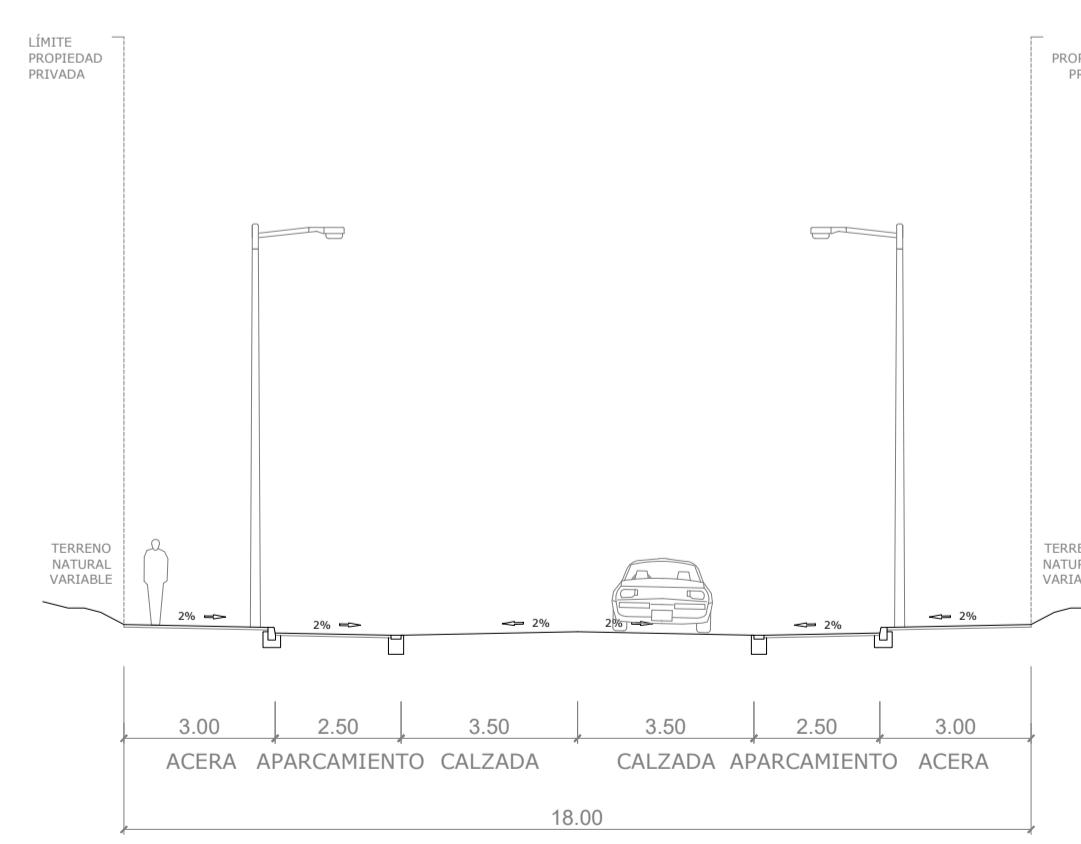
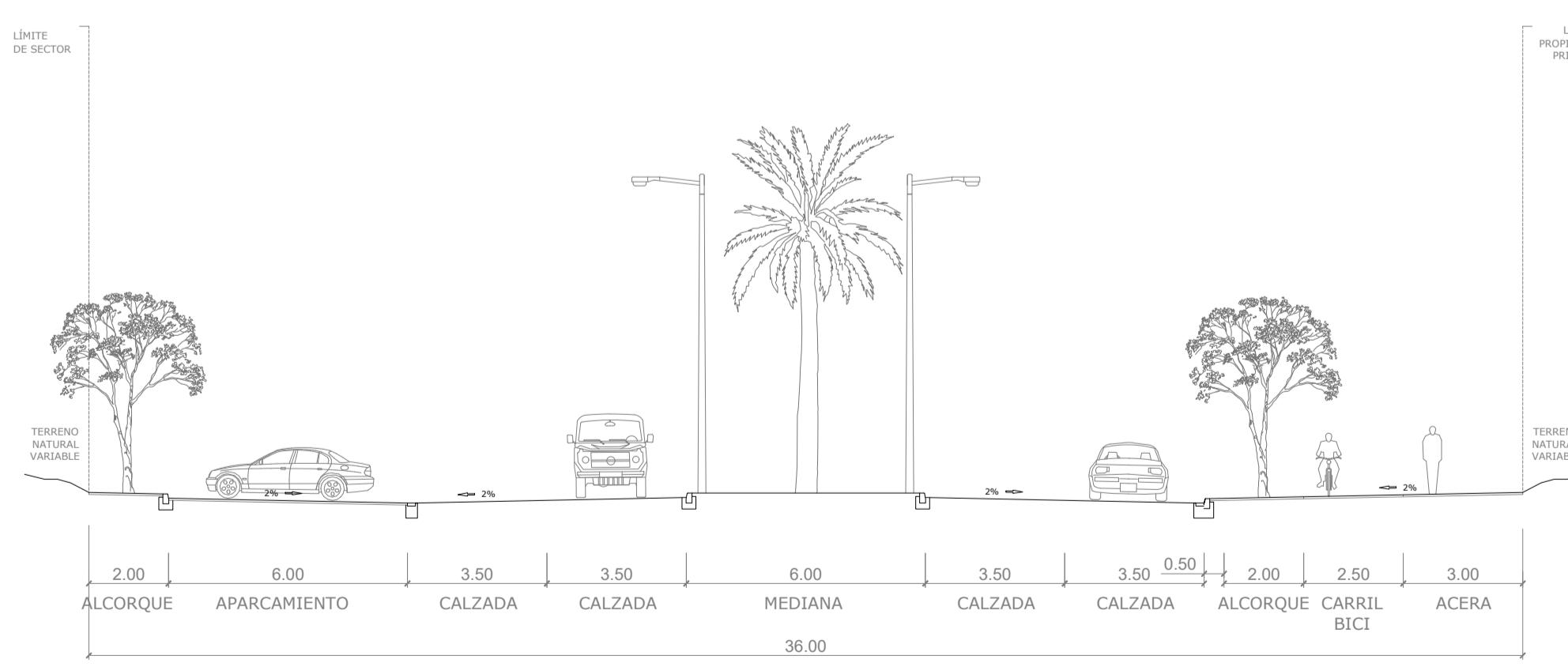
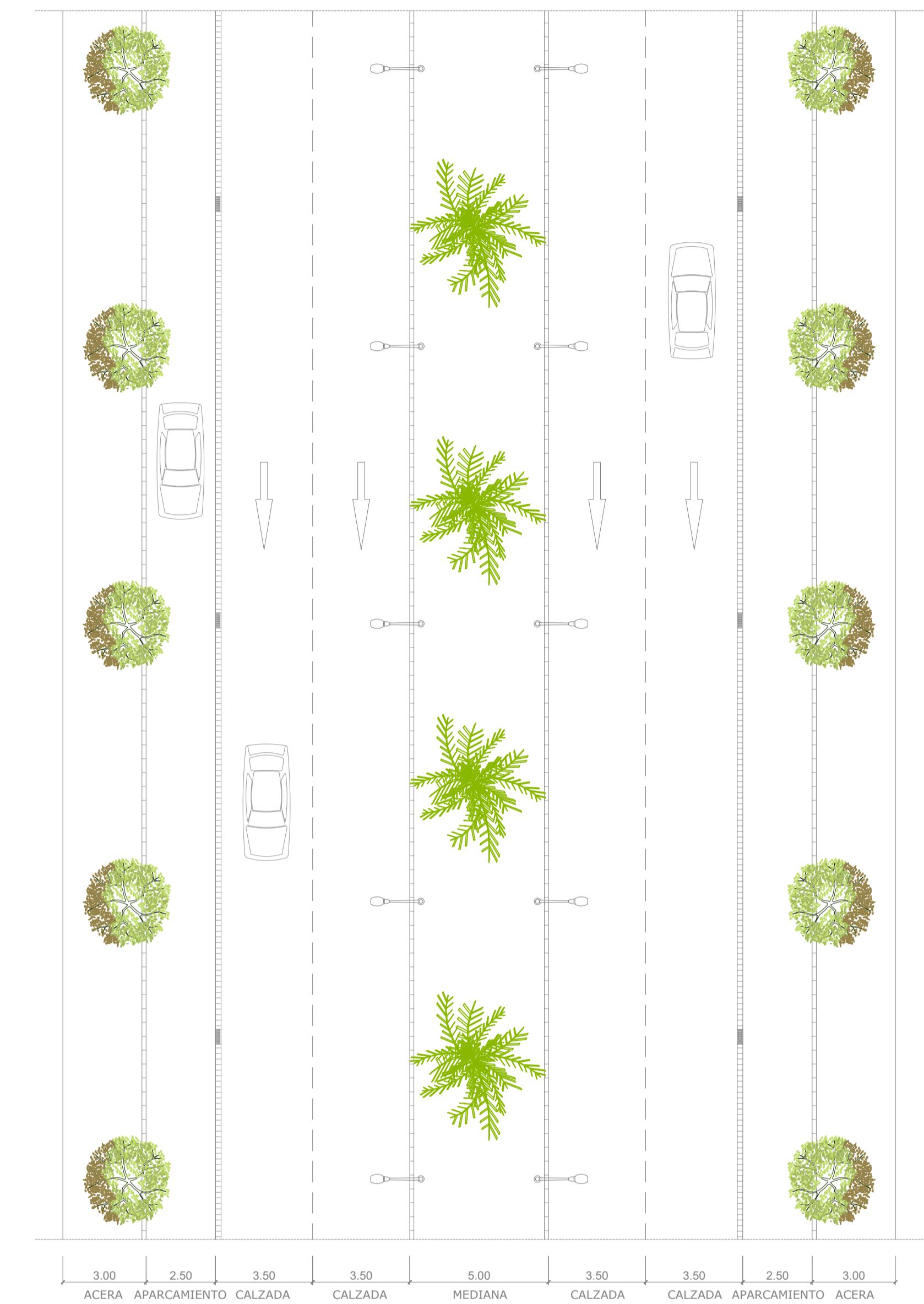
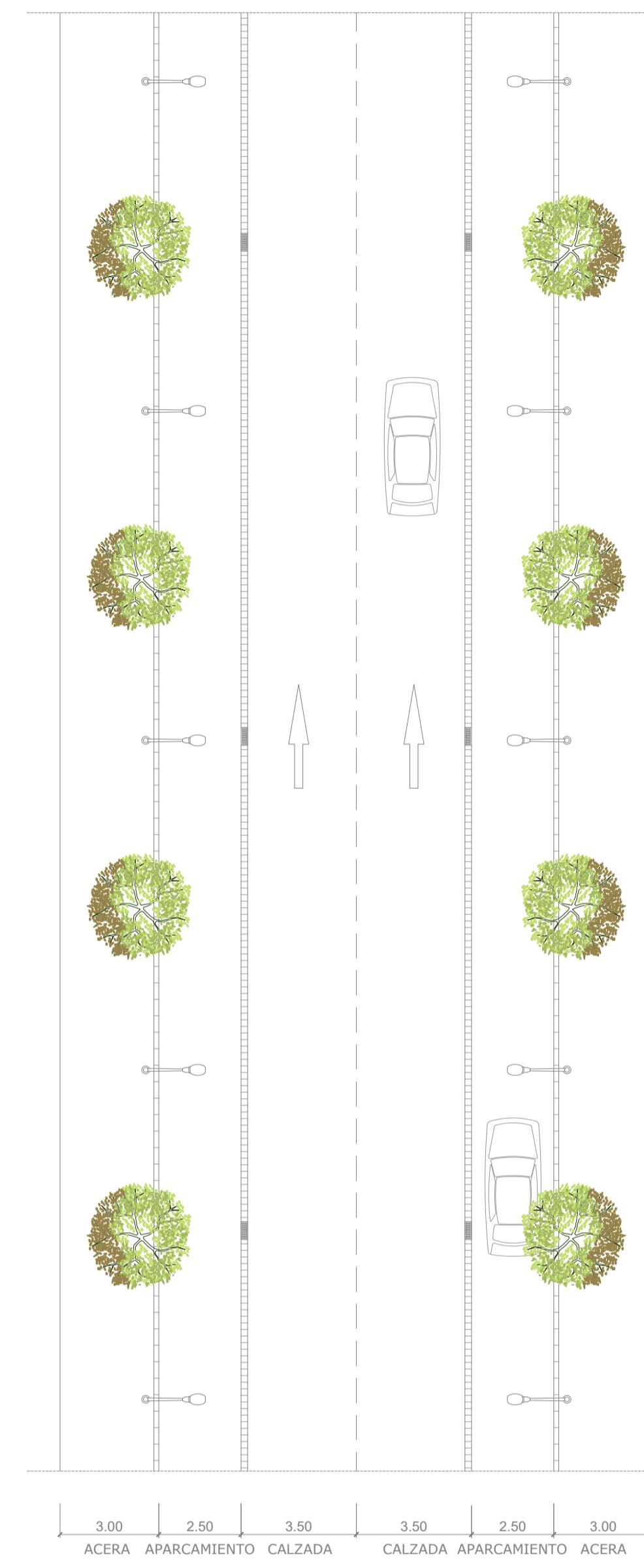
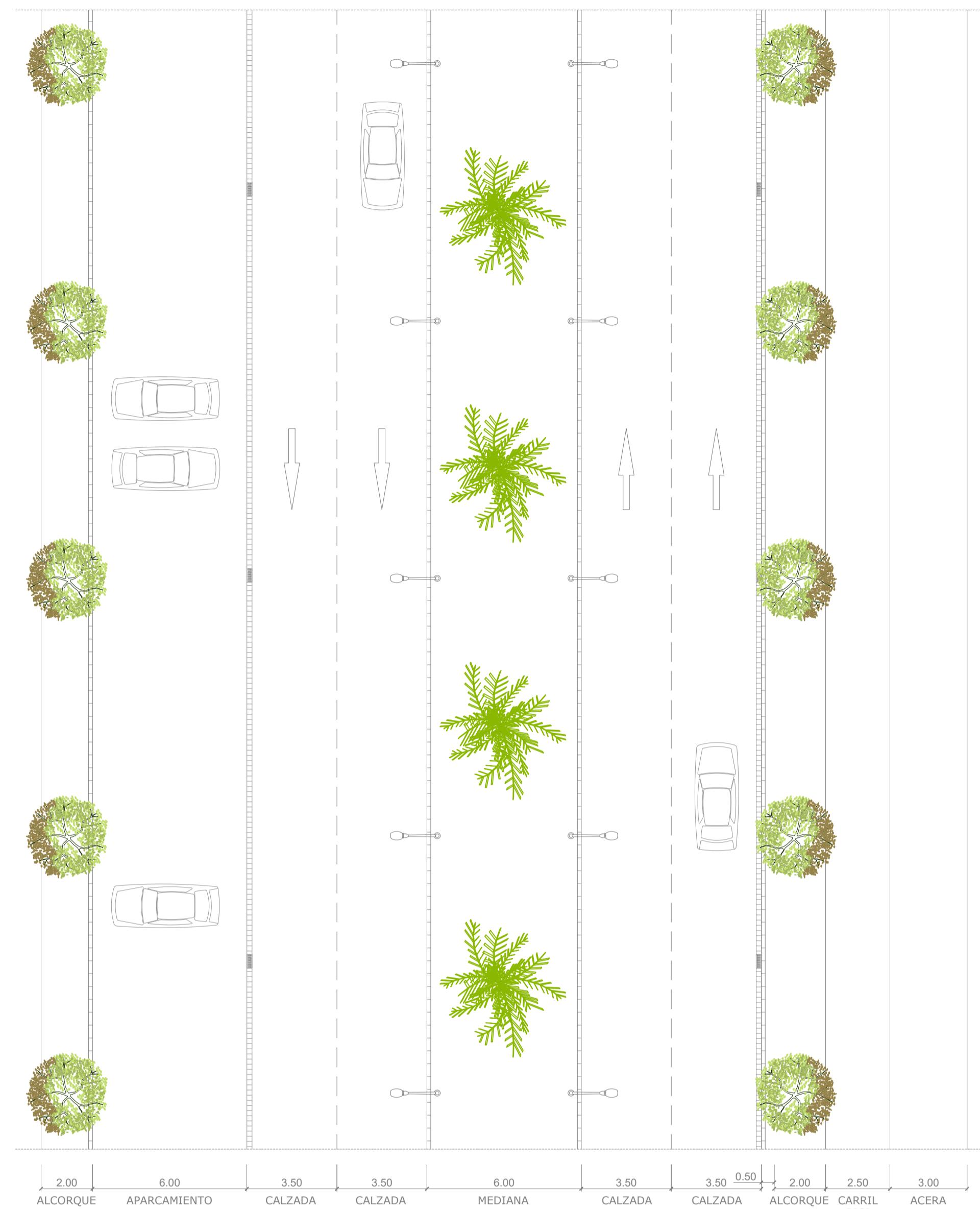


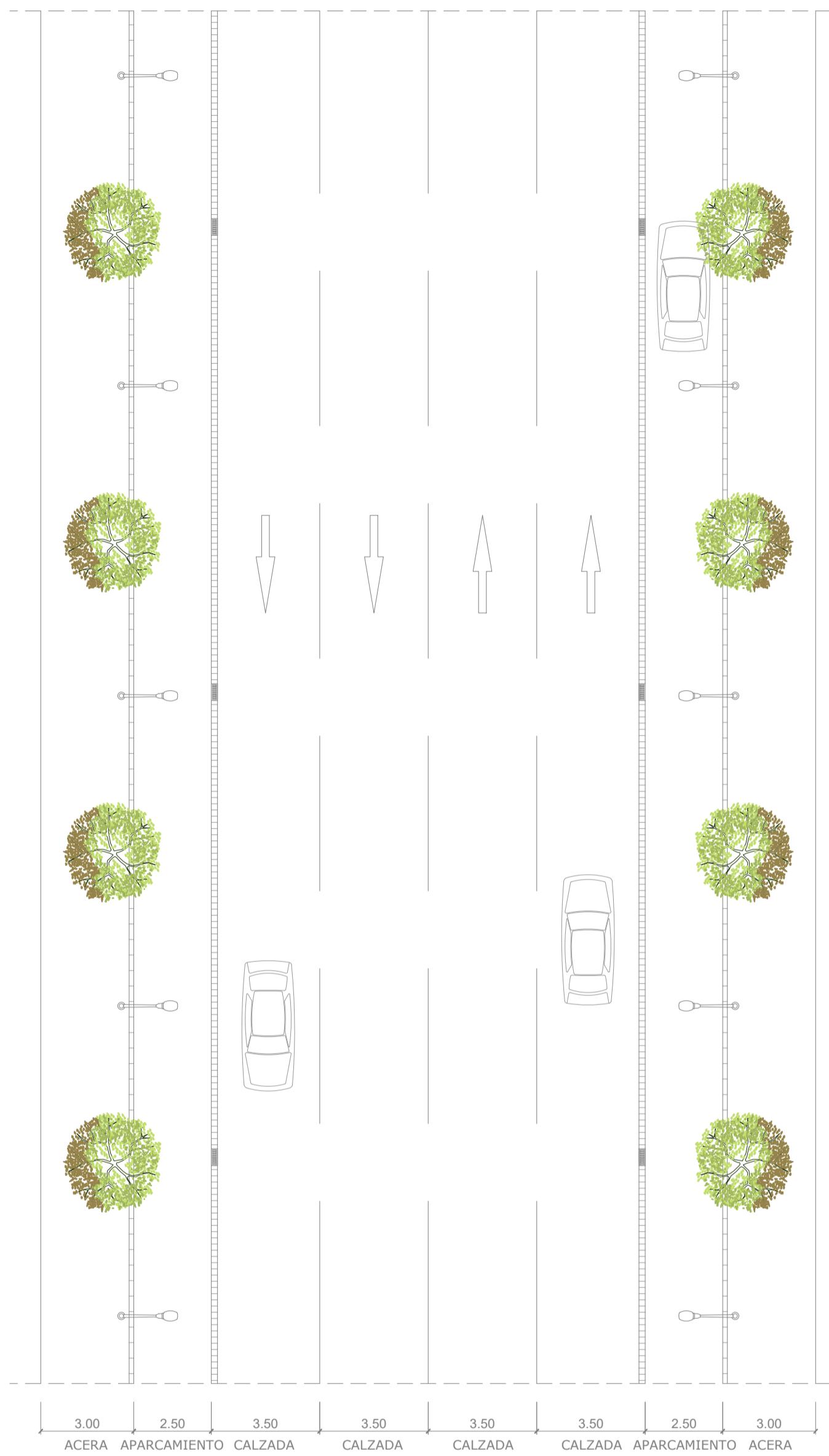




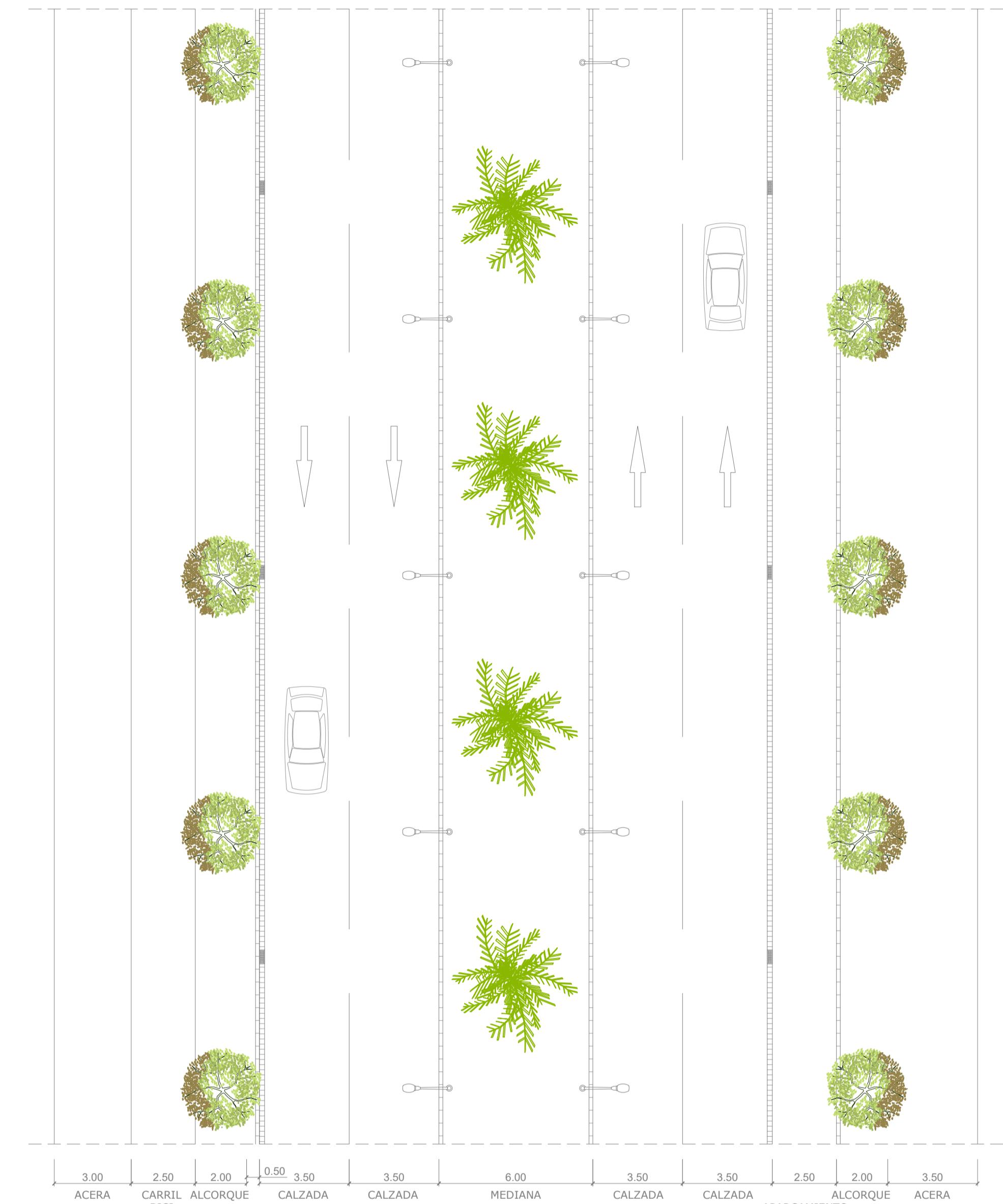
LEYENDA:

- LÍMITE DEL PLAN PARCIAL
- LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
- RV - RED PRIMARIA (ZONAS ADSCRITAS)
- - - AFECCIÓN CV-413

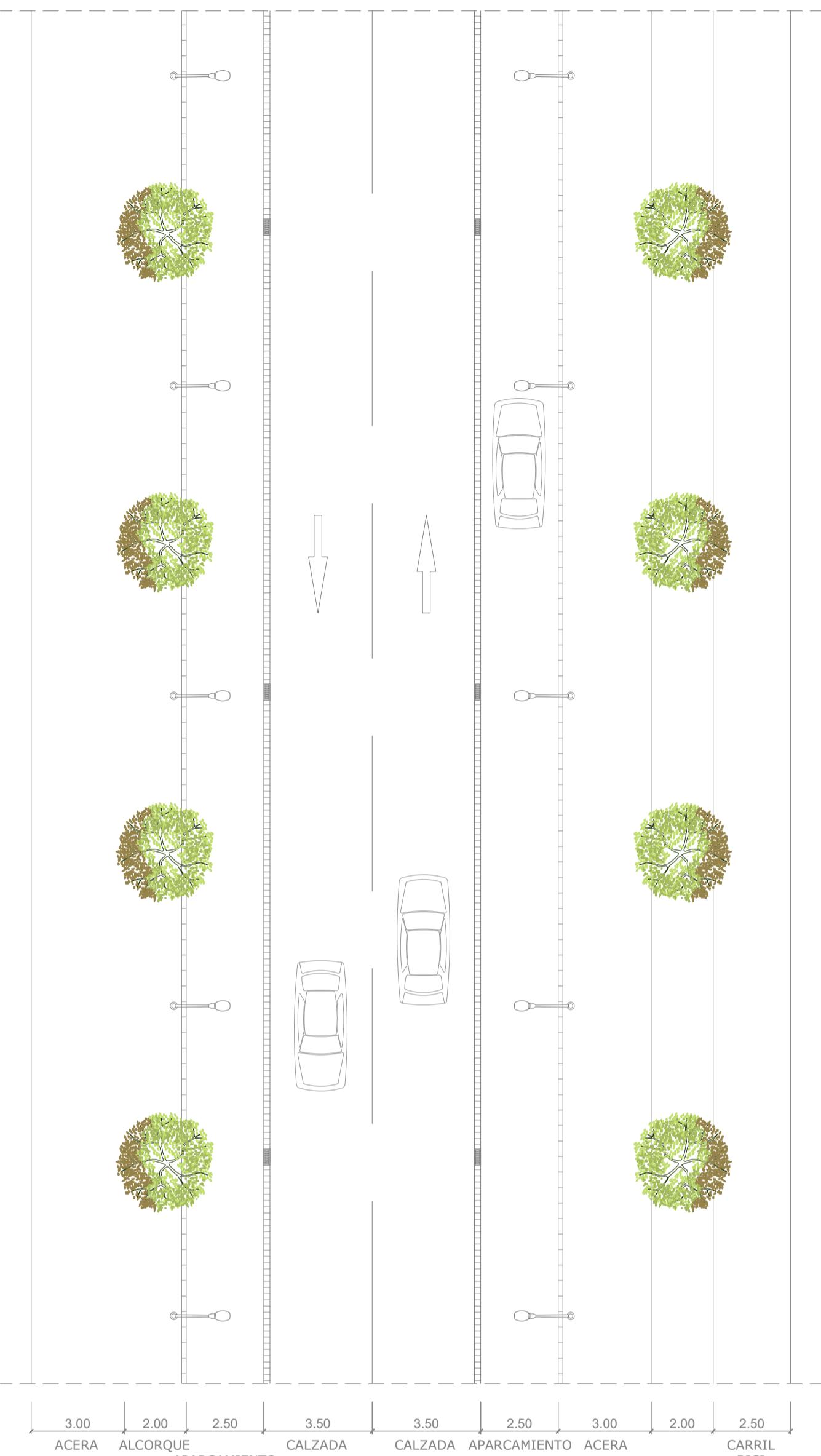




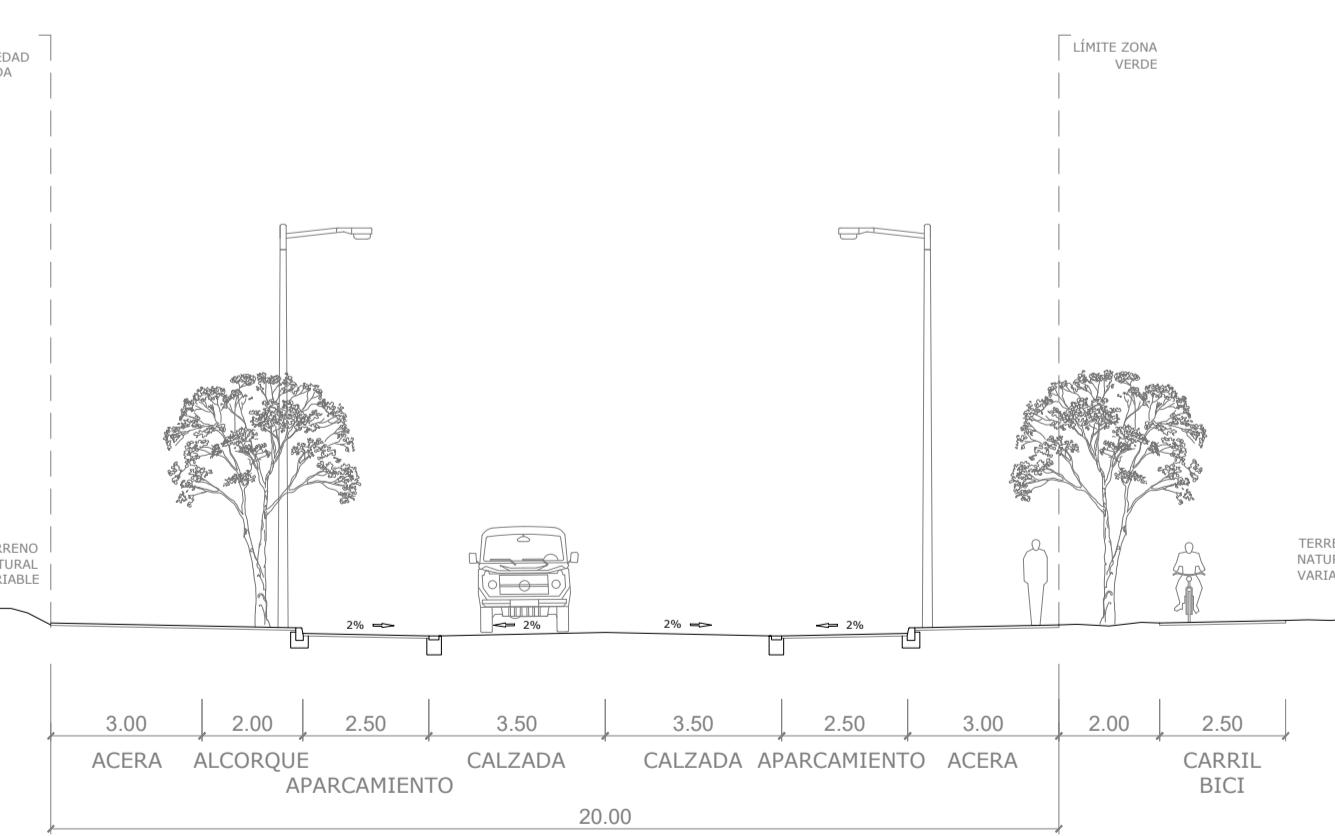
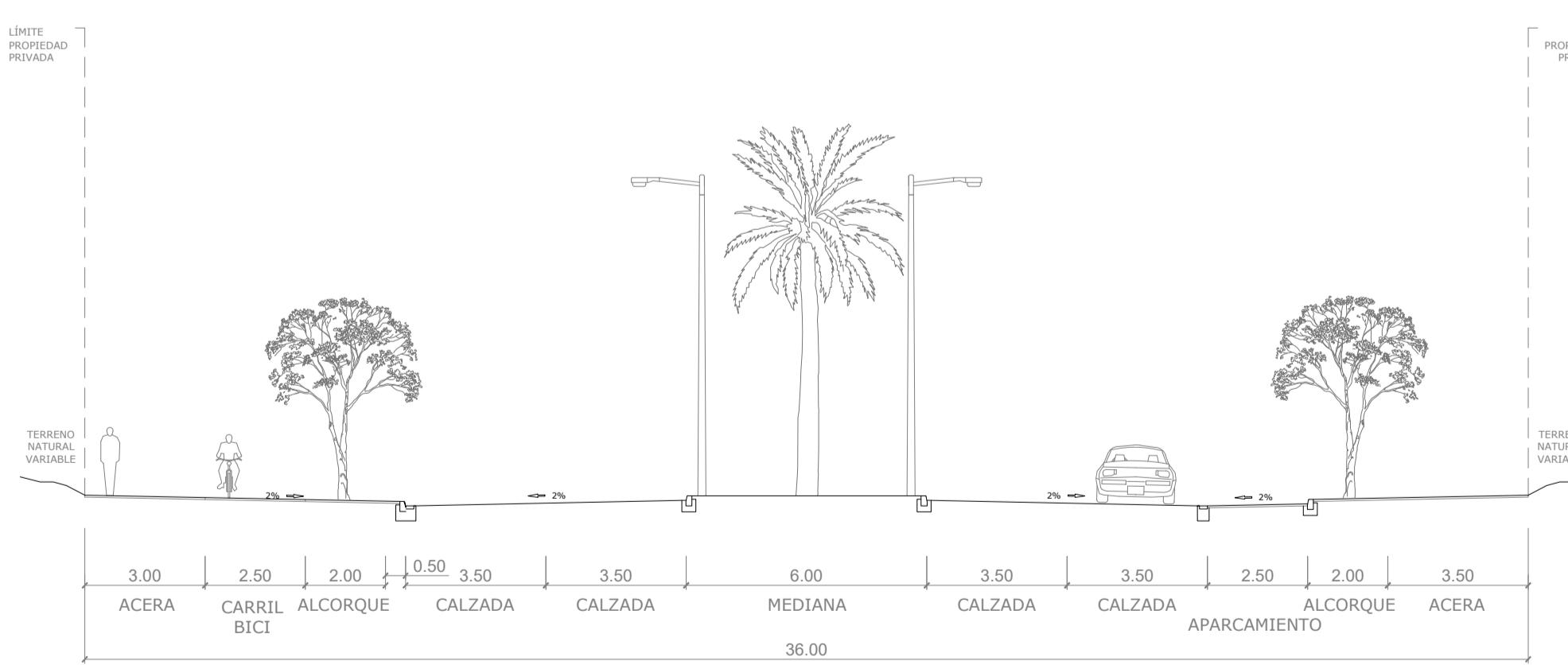
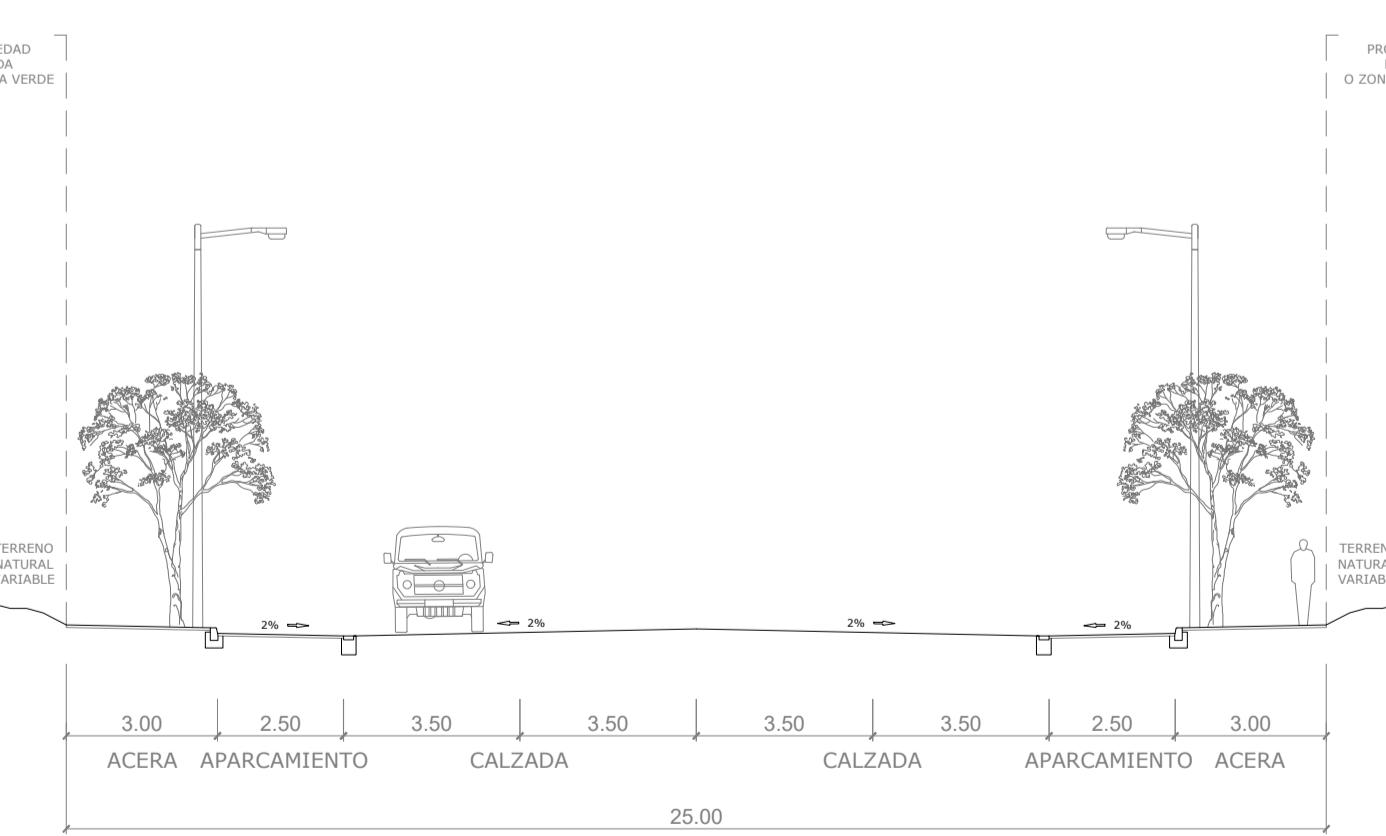
CALLE 6 - CALLE 9 - CALLE 10

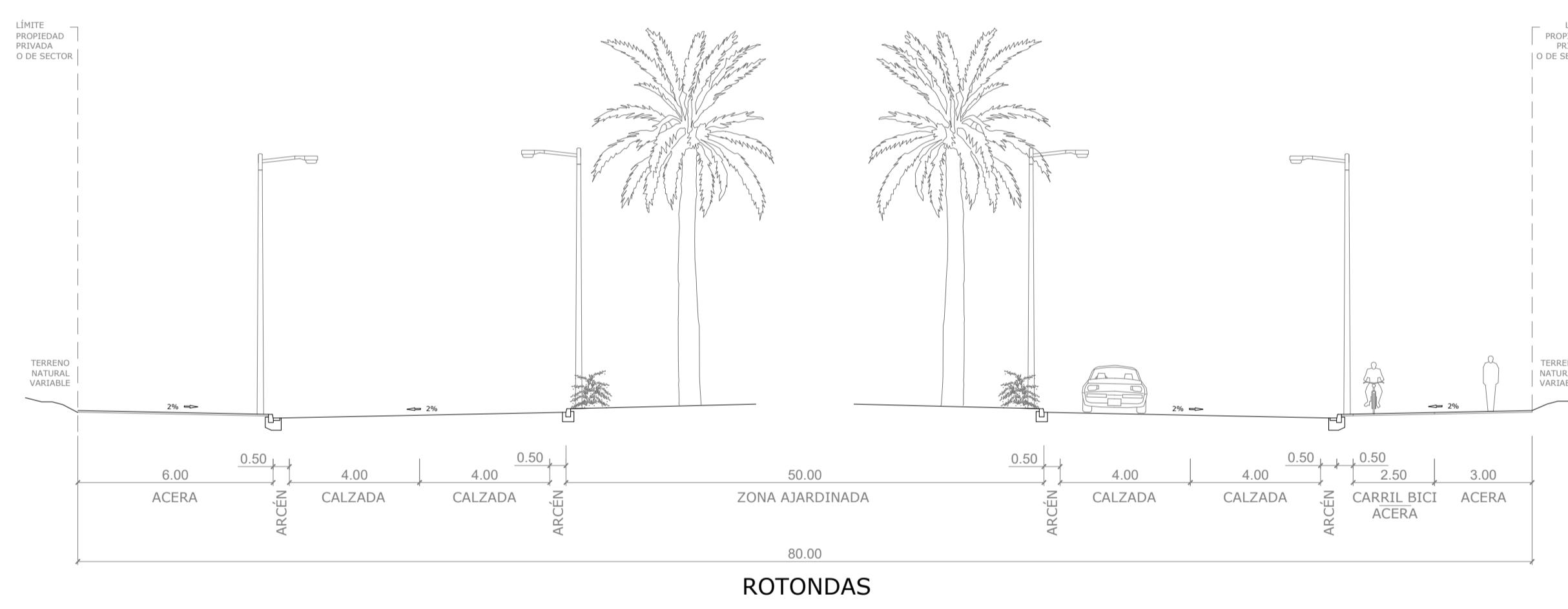


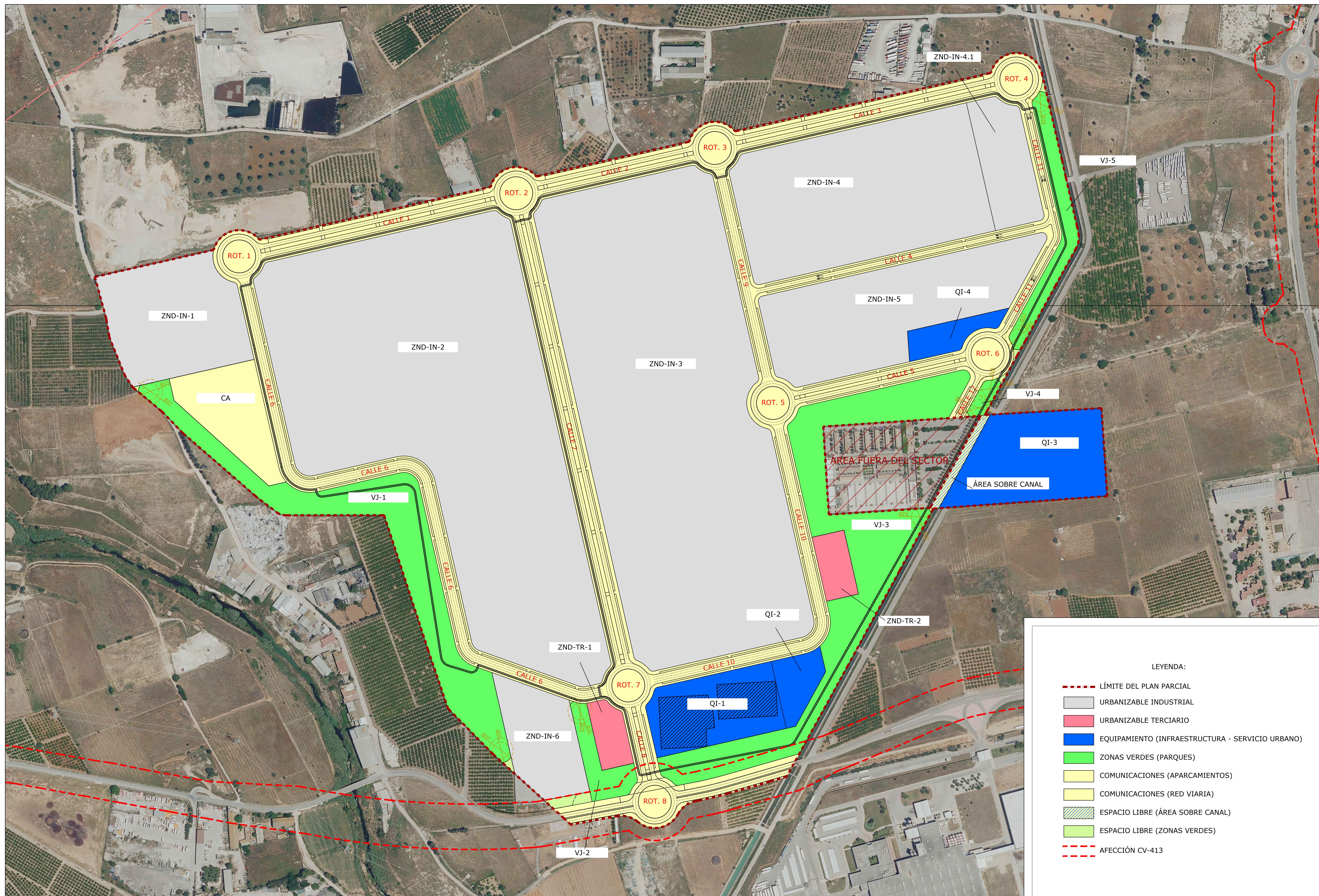
CALLE 7 - CALLE 8

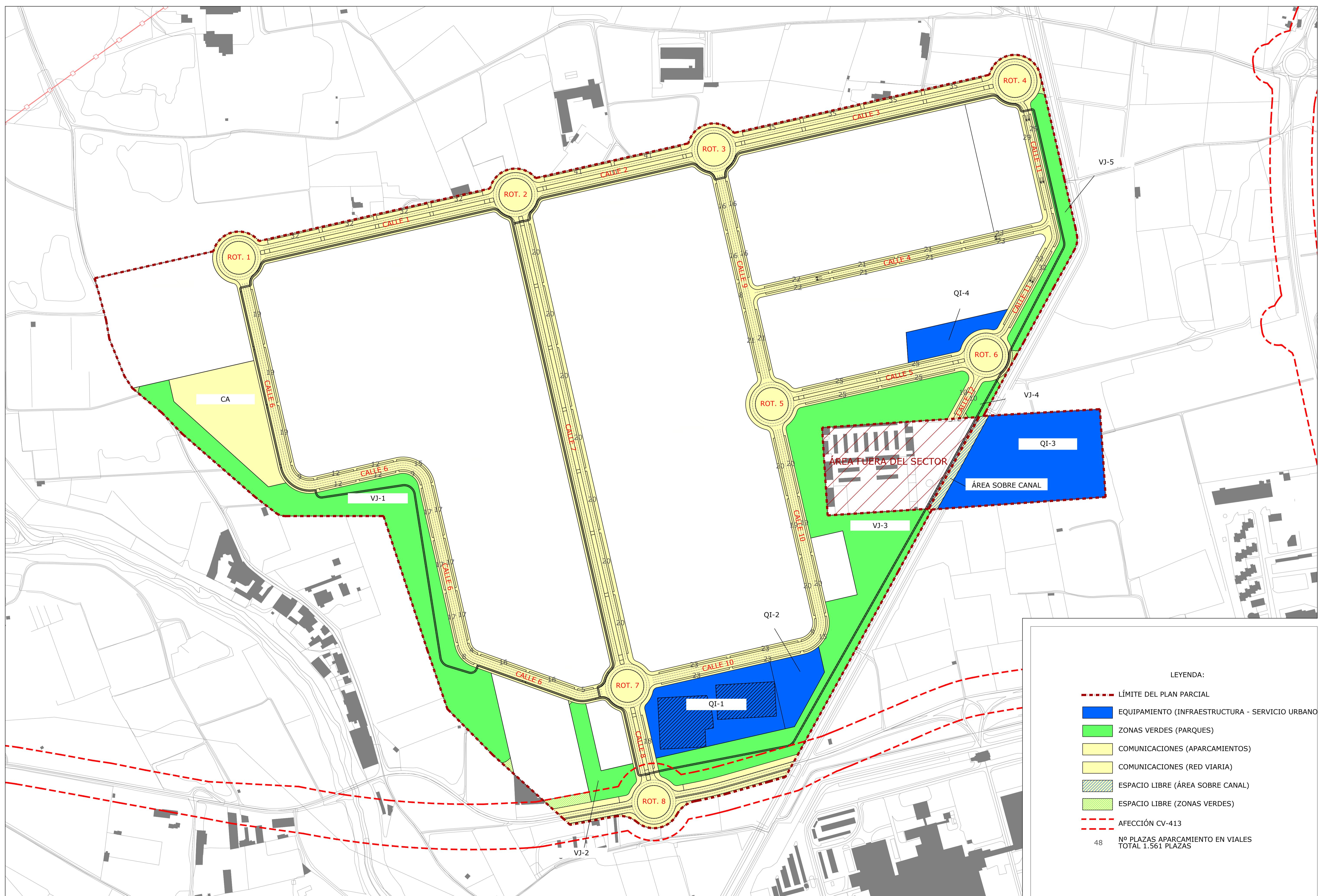


CALLE 11 - CALLE 12









LEYENDA:

- LÍMITE DEL PLAN PARCIAL
- EQUIPAMIENTO (INFRAESTRUCTURA - SERVICIO URBANO)
- ZONAS VERDES (PARQUES)
- COMUNICACIONES (APARCAMIENTOS)
- COMUNICACIONES (RED VIARIA)
- ESPACIO LIBRE (ÁREA SOBRE CANAL)
- ESPACIO LIBRE (ZONAS VERDES)
- AFECCIÓN CV-413

48 N° PLAZAS APARCAMIENTO EN VIALES
TOTAL 1.561 PLAZAS

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

NORMAS URBANÍSTICAS

octubre de 2022

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRIMERO. NORMAS GENERALES.

ARTÍCULO 1. OBJETO Y CONTENIDO DE LA ACTUACIÓN

1. El presente documento constituye el Plan Parcial, sometido a Evaluación Ambiental Estratégica y Territorial (procedimiento ordinario), modificativo del Plan General de Ordenación Urbana de Aldaia, en el ámbito del Parque Comarcal de Innovación “Pont dels Cavalls”, declarado como Parque Comarcal de Innovación por Acuerdo del Consell de fecha 10 de diciembre de 2021.
2. Tiene por objeto la Ordenación Estructural del conjunto del ámbito, tratándose de una reclasificación de los terrenos actualmente clasificados por el Plan General de Aldaia, como Suelo No Urbanizable Rústico Ordinario (en nomenclatura de la legislación urbanística actual, Suelo No Urbanizable Común), y la Ordenación Pormenorizada del Sector de Suelo Industrial y Logístico delimitado.
3. El Plan se formula de acuerdo con el Ordenamiento Urbanístico de rango superior, así como a los contenidos del Planeamiento que ampara o es objeto de modificación por el presente documento:
 - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - 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.
 - Plan General de Ordenación Urbana de Aldaia, aprobado definitivamente 05.01.1990
4. 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 Aldaia, estando, en lo que no se encuentre definido en el presente documento y que no se oponga a lo especificado en estas normas, a lo que establezca dicho Plan General y cuantas legislaciones y disposiciones resulten de aplicación.
5. Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de los preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

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 Parque Comarcal de Innovación “Pont dels Cavalls”.

El Título Tercero contiene las normas que regulan la Ordenación Pormenorizada del Parque Comarcal de Innovación “Pont dels Cavalls”. La Ordenación Pormenorizada detalla la definición y caracterización de la Infraestructura Verde Urbana que no esté establecida como Ordenación Estructural, la Red Secundaria de Dotaciones públicas, la delimitación de subzonas con sus ordenanzas particulares, la regulación detallada de Usos, el Índice de Edificabilidad neta, la delimitación del trazado de las vías pecuarias, la delimitación de las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Tipo, la fijación de alineaciones y rasantes, el establecimiento de los parámetro reguladores de la parcelación y la delimitación de las Unidades de Ejecución.

ARTÍCULO 3. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN

Son documentos integrantes del presente Plan los siguientes:

Parte sin eficacia normativa:

- Memoria Informativa
- Memoria Justificativa
- Planos de Información (incluidos los de Estado Actual y de Afecciones del Territorio)
- Inventario de edificaciones existentes
- Estudio de Paisaje
- Estudio de Tráfico
- Informe Acústico
- Informe de Patrimonio Cultural
- Estudio de Viabilidad Económica
- Memoria de Sostenibilidad Económica
- Informe de Impacto de Género

Parte con eficacia normativa:

- Planos de Ordenación y Planos de conjunto
- Normas Urbanísticas: Ordenanza particular de edificación y usos del suelo (incluyendo las determinaciones del Estudio de Paisaje)
- Ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de la situación transitoria de las edificaciones existentes.

ARTÍCULO 4. VIGENCIA DEL PLAN

El presente Plan tendrá vigencia indefinida, en aplicación del artículo 71 del TR LOTUP, y vinculan a la Administración y a los particulares.

Ello sin perjuicio de su posible revisión, modificación y/o sustitución, que procede en los casos que en éste mismo se regule con sujeción a la legislación vigente, o cuando se manifieste la inadecuación de su modelo territorial a nuevas circunstancias.

ARTÍCULO 5. PUBLICACIÓN Y EJECUTIVIDAD DEL PLAN SOMETIDO A EVALUACIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL Y ESTRATÉGICA

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. Toda la documentación se presentará según los formatos establecidos en el anexo IX del TRLOTUP, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.
 4. El Plan entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

ARTÍCULO 6. NORMAS COMPLEMENTARIAS AL PLAN

1. El Plan se formula de acuerdo con el Ordenamiento Urbanístico de rango superior, así como a los contenidos del Planeamiento que ampara o es objeto de modificación por el presente documento:
 - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - 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.
 - Plan General de Ordenación Urbana de Aldaia, aprobado definitivamente 05.01.1990
2. 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 "Pont dels Cavalls" de Aldaia y prevalecerán frente a las normas generales contenidas en el Plan General de Aldaia, estando, en lo que no se encuentre definido en el presente documento y que no se oponga a lo especificado en estas normas, a lo que establezcan el Plan General de Aldaia y cuantas legislaciones y disposiciones resulten de aplicación.
3. También, además de lo aquí preceptuado, los usuarios de las actividades económicas deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas relativas a actividades, seguridad e higiene en el trabajo, reglamento de policía de Aguas y sus cauces, servidumbres aeronáuticas, y demás disposiciones concordantes y complementarias.
4. Además de lo aquí preceptuado, el Ayuntamiento podrá reglamentar normas específicas y circunstancias de gestión, procedimiento, cooperación administrativa y económica de los particulares en el conjunto del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls", cargas económicas de mantenimiento de las instalaciones comunitarias, bonificaciones, desgravaciones fiscales, tipo y actividades de preferente localización y demás consideraciones particulares que estime oportunas.
5. Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de los preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

ARTÍCULO 7. SEGUIMIENTO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL ESTRATÉGICA Y DESARROLLO Y MODIFICACIONES DEL PLAN.

1. El órgano promotor deberá poner a disposición del público, Administraciones públicas afectadas y órgano ambiental, una copia del plan aprobado y una declaración expresiva de cómo se han integrado en él los aspectos ambientales y territoriales, cómo se han tomado en consideración el estudio ambiental y territorial estratégico, la declaración ambiental y territorial estratégica y el resultado de las consultas, discrepancias y alegaciones, facilitando un resumen no técnico de dicha información.
2. El órgano promotor, en colaboración con el órgano ambiental, deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio, derivados de la aplicación 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 Territorial Estratégica de un Plan aprobado podrá modificarse en las circunstancias y por el procedimiento establecido en la legislación del Estado sobre Evaluación Ambiental.
4. -El desarrollo del Plan Parcial se prevé inicialmente en una única Unidad de Ejecución, y a su vez, una única fase de ejecución, tal y como se señala en los documentos del Plan. No obstante, si por motivos de viabilidad técnica y/o económica, resultara conveniente su división en mayor número de Unidades de Ejecución o en fases de ejecución, podrá autorizarse previa justificación y motivación, y formalización con la tramitación procedente.
5. -Las modificaciones que pudieran plantearse al presente Plan, así como los Instrumentos de Ordenación que pudieran serle de aplicación, cumplirán la legislación urbanística TR LOTUP y demás legislación vigente.
6. -A través de la figura del Estudio de Detalle podrán modificarse los aspectos del Plan que se prevén en el art. 41 del TR LOTUP y en las condiciones que determinan las normas de Ordenación Estructural.

TÍTULO SEGUNDO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

ARTÍCULO 8. 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 industrial y logística, 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 "Pont dels Cavalls", situado en el municipio de Aldaia (Valencia), tiene 100 Ha. de Superficie, cumpliendo así con la Directriz 111 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en el marco del Capítulo VI de sus directrices de Ordenación del Territorio, así como con el Acuerdo del Consell de 10 de diciembre de 2021.
3. La Ordenación de la zona del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls", 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, claridad compositiva de los trazados urbanos, amplias secciones viarias, potenciación de los valores medioambientales, y amplia dotación de servicios e infraestructuras.
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, habiendo quedado prescrito en el Acuerdo del Consell de Declaración de Parque Comarcal de Innovación, de fecha 10 de diciembre de 2021.
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.

ARTÍCULO 9. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo comprendido en el Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls", atendiendo al Anexo IV del TR LOTUP, se clasifica como Suelo Urbanizable, tratándose de una Zona de Nuevo Desarrollo Industrial (ZND-IND), con Uso Dominante Industrial-Logístico.

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.

El ámbito queda sometido al régimen de Actuaciones Integradas, a excepción de la parcela señalada en los Planos de Ordenación como Actuación Aislada.

ARTÍCULO 10. 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 y Real Decreto 1812/1994, Reglamento Carreteras (RD 1812/1994).

-La protección de elementos de la red ferroviaria seguirá los dispuesto por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

-La protección de líneas eléctricas de Alta Tensión seguirá lo dispuesto por la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (y Ley 54/1997, de 27 de diciembre, en lo que esté en vigor), 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, y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público hidráulico y sus modificaciones.

-La afección en materia de servidumbres aeronáuticas se regirá por lo dispuesto en el Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo de 2008, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia (BOE nº 129, de 28 de mayo); también en la propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010 del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010 (BOE nº 2, de 3 de enero de 2011), así como por las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Valencia aprobadas por el Real Decreto 54/2018, de 2 de febrero (BOE nº 42, de 16 de febrero), por el que se aprueban las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas, Mapa de Ruido y el Plan de Acción del Aeropuerto de Valencia; y finalmente, también por la Nota Técnica del Anexo I y Planos de Anexos II y III, del Aeropuerto de Valencia que describe tales Afecciones y los criterios técnicos que deben ser tenidos en consideración en la redacción de los documentos de Planeamiento.

ARTÍCULO 11. RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.

-La Red Primaria está formada por los siguientes elementos, tal como se representan en los Planos de Ordenación:

Red primaria Adscrita:

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

de “El Coscollar” y que deberá ser asumido por éste en el momento de su desarrollo y ejecución, debiendo esto quedar formalizado de la forma legalmente establecida.

- Ejecución del vial de conexión hacia la CV-36, desde la rotonda situada en la CV-413 hasta el límite Norte del Sector VII perteneciente al municipio de Alaquàs (RPA-4).
- Sistema viario para completar el acceso al Sector desde la carretera CV-413, formado por la ampliación del puente sobre el Barranco (El Poyo, del Cavalls) y ampliación del paso superior del Canal Júcar-Turia (RPA-5) y (RPA-6).
- 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-5 y 6).
- Ejecución del vial de conexión por el Oeste, desde la CV-413 hasta la CV-36 (RPA-7).

Red Primaria Inscrita:

La Red Primaria que discurre de forma interna en el Sector, está formada por:

- Vial principal de anchura 36,00 m de acceso directo desde la carretera CV-413 a través de una rotonda, tal como se grafía en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 12. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. PLAN PARCIAL DEL SECTOR PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN “PONT DELS CAVALLS”.

El Plan Parcial del Sector Parque Comarcal de Innovación “Pont del Cavalls” contiene la Ordenación Pormenorizada del Sector e incluye todo el suelo en una Unidad de Ejecución. No obstante, si por motivos de viabilidad técnica y/o económica, resultara conveniente su división en mayor número de Unidades de Ejecución, podrá autorizarse previa justificación y motivación, y formalización con la tramitación procedente.

Debe cumplir las siguientes condiciones:

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

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

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

TIPO DE ORDENACIÓN: Edificación aislada en parcela.

SUPERFICIE COMPUTABLE: 962.916,50 m². Se corresponde con la del propio ámbito que comprende los elementos de la Red Primaria Vialia que quedan al interior del Sector, tal como se grafía en el Plano ORD-2 de Ordenación.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: El índice de edificabilidad bruta del sector será como máximo de 0,62083 m²t/m²s. Aplicando este índice sobre la superficie computable del sector se obtiene que la edificabilidad bruta máxima del sector (EB) es de 597.803,63 m²t.

RESERVAS DOTACIONALES:

Conforme al Anexo IV del TR LOTUP:

-La reserva mínima dotacional de Zonas Verdes del Sector será superior al 10% de la Superficie Computable del Sector.

Deberán ubicarse preferentemente en los límites del ámbito para realizar una correcta integración y transición con el Suelo No Urbanizable; también entorno a las infraestructuras de servicios y parkings de modo que contribuyan a la minimización del impacto visual y paisajístico; y también se ubicarán de modo que queden vinculadas espacial y funcionalmente a las parcelas dotacionales, de forma que coadyuven con éstas al diseño un espacio público de calidad, accesible, sostenible e integrador.

-La reserva mínima dotacional de Equipamientos Públicos será superior al 5% de la Superficie Computable del Sector, y se califican como Infraestructuras y Servicios Urbanos (QI) y Dotacional Múltiple (QM), cuyo uso específico se definirá con posterioridad.

No obstante ello, los dotacionales QM a implantar preferentemente responderán a: ampliación del Cementerio, a las necesidades relacionadas con la salud y bienestar (deportivas, recreativas), a la conciliación familiar (escuelas infantiles,...) y al fomento del emprendimiento y la innovación (viveros de empresas, investigación, edificios polifuncionales,...), sin que ello sea límitación a otro tipo de equipamientos más acordes a las necesidades del municipio en el momento en que vayan a ser ejecutados.

Por otro lado, deben quedar incluidos en el QI, al menos, los siguientes: las 2 subestaciones eléctricas existentes infraestructuras de tratamiento de aguas y residuos.

-La Red Viaria tendrá como mínimo las dimensiones y diseño funcional prescrito en el Anexo IV del TR LOTUP, debiendo contemplar en las vías principales, a parte de calzadas para vehículos y aceras para el tránsito peatonal, bandas de circulación para medios de transporte alternativos al vehículo privado (bicicletas, patinetes,...), medianas/setos vegetales de separación de direcciones de tráfico, así como bandas de vegetación y arbolado, según las prescripciones del art. 23 de estas Normas Urbanísticas. También deberá contemplarse en su materialización y en el diseño último del Proyecto de Urbanización, las conexiones transversales (pasos peatonales) para evitar las formaciones lineales que animen a los vehículos a una circulación tradicional de preferencia del vehículo motorizado y velocidades elevadas.

-En referencia a la reserva de plazas de aparcamiento, se preverá aparcamiento en viales, así como parcelas específicas de aparcamiento. Se prevé el número de plazas señaladas en la Memoria del presente Plan y grafiadas en los Planos de Ordenación, suponiendo éstas una reducción respecto de los estándares del pto. 6.2 del Anexo IV del TR LOTUP. Esta reducción deberá aprobarse mediante Resolución motivada de la Consellería competente en Ordenación del Territorio previo Informe favorable de la Consellería competente en Industria (según pto. 6.3 del Anexo IV del TR LOTUP).

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

El Plan Parcial ha de establecer la Ordenación Pormenorizada de las distintas Zonas de Ordenación Urbanística. En el presente Sector se establecen las señaladas en el art. 15 de estas Normas Urbanísticas.

-Ello queda reflejado en la Ficha de Planeamiento del presente Plan Parcial.

ARTÍCULO 13. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. ESTUDIOS DE DETALLE.

-En el ámbito del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls", a través de la figura del Estudio de Detalle podrán modificarse los aspectos del Plan que se prevén en el art. 41 del TR LOTUP y en las condiciones que determinan las normas de Ordenación Estructural.

-No obstante, la remodelación que supongan deberá estar en coherencia con las directrices seguidas en el diseño de la Ordenación del ámbito, no pudiendo discordar ni funcional ni compositivamente respecto de lo proyectado y/o construido.

-Según ello:

-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 desarrollen.

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

-En el Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls" deberá redactarse siempre Estudio de Detalle en los siguientes casos:

-Determinación de las condiciones de segregación de edificaciones en parcela mancomunada.

-Para delimitación parcelas en las que se permitan Usos Terciarios, en las condiciones establecidas en el art. 28 de estas Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 14. CONDICIONES DE GESTIÓN Y DE CONEXIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS. ACTUACIONES AISLADAS.

-El Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls" deberá desarrollarse mediante Programa de Actuación Integrada (salvo la parcela señalada en Planos como Actuación Aislada), y dado que se encuentra adjudicada la condición de Agente Urbanizador, éste será de Gestión Indirecta, pudiendo modificarse la modalidad de gestión, según las necesidades en el momento de su desarrollo.

-La actuación incluirá necesariamente la construcción de las conexiones del Sector con:

Condiciones de conexión redes de comunicación y transporte.

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

Condiciones de conexión de las infraestructuras

-Red de saneamiento: la red de saneamiento será separativa.

Las condiciones de conexión y entrega se adecuarán a las exigencias del organismo de cuenca titular y serán detalladas en el proyecto de urbanización, el cual deberá contemplar soluciones de drenaje sostenible.

Para el tratamiento de las aguas residuales, el ámbito debe ejecutar a su cargo planta depuradora, y las aguas residuales deberán ser conducidas hasta ella.

-Energía eléctrica: la conexión se realizará a través de las dos subestaciones eléctricas situadas dentro del ámbito de actuación, de acuerdo a las condiciones que estipulen las empresas distribuidoras.

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

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

Ello queda reflejado en la Ficha de Gestión del presente Plan Parcial.

TÍTULO TERCERO. DETERMINACIONES Y NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

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 (EL) y Jardines (VJ)
- Red viaria (CV). Aparcamiento público (CA).
- Equipamientos de infraestructuras-y Servicios Urbanos (QI).
- Dotacional múltiple (QM)

B. SUELO DE DOMINIO PRIVADO:

- Zona de Uso Industrial/Logística (ZND-IN/LOG)
- Zona de uso terciario (ZUR-TR)

El régimen urbanístico de cada una de estas zonas viene determinado por lo establecido en el presente Plan Parcial, Plan General de Aldaia y Anexo IV del TR LOTUP.

CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN.

ARTÍCULO 16. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN Y GESTIÓN

-Para el cumplimiento del objetivo perseguido por la actuación, la creación de una zona industrial/logística donde puedan ubicarse Usos que requieran condiciones privilegiadas de accesibilidad desde la red viaria nacional y desde el Puerto de Valencia, y dado que se encuentra adjudicada la condición de Agente Urbanizador, se establece como modalidad de gestión la Gestión Indirecta, pudiendo modificarse la modalidad de gestión, según las necesidades en el momento de su desarrollo.

-El Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls" deberá desarrollarse mediante Programa de Actuación Integrada, salvo la parcela señalada en Planos como Actuación Aislada).

ARTÍCULO 17. DELIMITACIÓN DEL SECTOR, ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

Se establece un único Sector, con la denominación "Parque Comarcal de Innovación Pont dels Cavalls", cuya delimitación se ha realizado siguiendo los criterios del art. 29 del TR LOTUP.

Todo el suelo del Sector, incluyendo los elementos de la Red Primaria, constituye una única Área de Reparto, con una superficie total de 1.054.667,27 m²s.

El Índice de Edificabilidad Bruta (IEB) se establece en 0,62083 m²t/m²s, referido a la Superficie Computable del Sector (962.916,50 m²s), que no coincide con la superficie del Área de Reparto. De este modo la Edificabilidad Bruta del Sector (EB) es de 597.803,63 m²t.

Al no establecerse coeficientes de ponderación, el Aprovechamiento Tipo del Sector coincide con el Índice de Edificabilidad del Área de Reparto. No obstante, el Proyecto de Reparcelación podrá introducir coeficientes de homogeneización.

ARTÍCULO 18. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

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, podrá subdividirse en mayor número de Unidades de Ejecución, si se considera pertinente, realizándose conforme al procedimiento marcado por la legislación urbanística.

También podrán programarse actuaciones de ámbito superior con objeto de asegurar la conexión con las redes primarias de dotaciones públicas, así como para la mejor integración de la nueva urbanización con el resto de la ciudad y el territorio.

ARTÍCULO 19. PARÁMETROS REGULADORES DE LA PARCELACIÓN.

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 Capítulo 5 "Normas de Desarrollo" de este Título Tercero (art. 29).

CAPÍTULO 3. NORMAS ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL SUELO DE DOMINIO PÚBLICO

ARTÍCULO 20. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

-El Proyecto de Urbanización preceptivo para la ejecución del ámbito, quedará sujeto a las siguientes prescripciones:

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 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, 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, 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 no sólo las derivadas de sus exigencias funcionales y de las compañías suministradoras/distribuidoras, sino que deberán integrarse en el conjunto de edificaciones y elementos constructivos del ámbito, según las prescripciones estéticas y compositivas del Título IV ("Normas Generales de la edificación") en su Capítulo IV ("Condiciones de estética y composición generales de los edificios) y Título Quinto ("Medidas y Normas de Integración Paisajística"). Se permitirá la ubicación de los centros de seccionamiento y centros de transformación en línea de parcela, en caso de ser necesario, y siempre acordes a las prescripciones del Los Título y Capítulos indicados.
7. Las Zonas Verdes públicas y los Espacios Libres serán diseñadas en el Proyecto de Urbanización, dotándolas del correspondiente arbolado, jardinería, tratamiento de suelos, alumbrado y mobiliario adecuado. En el Título Quinto ("Medidas y Normas de Integración Paisajística") se detallan las prescripciones a las que deberán acogerse.
8. Se prestará especial atención al diseño de los sistemas de recogida y conducción de las aguas, resolviéndose de forma integral con sistemas urbanos de drenaje sostenible, que incluye tanto los diseños y dimensionado, como los materiales constructivos de canalizaciones, rellenos y pavimentos.
9. 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.

-Además de todo ello, y dada la envergadura de la actuación, en lo referido a la innovación, modernización y tecnificación, como se desprende de su calificación como Parque Comarcal de Innovación por Acuerdo del Consell, el diseño y la materialización, tanto de la Urbanización como de la Edificación, deberán cumplir con las prescripciones del art. 33 "Área Industrial Avanzada", de la Ley 14/2018, de 5 de junio, de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana. Esto es:

-Constituir una entidad de gestión y modernización de las reguladas en esta ley o tengan una entidad de conservación urbanística.

-Que cumplan con todos los requisitos para ser áreas industriales consolidadas (art. 32 de la mencionada Ley). Esto es:

-Que tengan las cinco dotaciones descritas en los puntos 1, 2, 3, 5 y 11 siguientes y, además, dispongan al menos de dos de las dotaciones adicionales descritas en los puntos 4, 6 a 10 y 12 siguientes:

1. Instalaciones para la lucha contra incendios, con un número suficiente de bocas de agua distribuidas adecuadamente por el área.
2. Accesos, viales y rotondas amplias con una anchura suficiente para el tráfico de camiones.
3. Disponibilidad de suministro eléctrico en baja y en alta tensión igual o superior a 20 KV.
4. Saneamiento mediante una red separada de aguas pluviales y aguas residuales.
5. Redes de telecomunicaciones de banda ancha.
6. Disponibilidad de suministro de gas natural canalizado.
7. Directorio actualizado de las empresas y servicios, así como señalización e identificación de las calles y salidas del área.
8. Sistema de recogida selectiva y gestión de residuos.
9. Sistema propio de vigilancia y seguridad del área.
10. Plan de seguridad y emergencia para el área industrial implantado.
11. Plan de movilidad sostenible implantado.
12. Establecimiento de restauración.

-Y, además dispongan de, al menos 9 de las siguientes:

1. Zonas, públicas o privadas, reservadas y señalizadas adecuadamente para el aparcamiento de camiones.
2. Zonas habilitadas fuera de los viales para el aparcamiento de otros vehículos
3. Zonas Verdes y de equipo mantenidas adecuadamente, que tengan una superficie que supere al menos en cinco puntos porcentuales el mínimo exigido por la normativa urbanística e incluyan zonas de sombra y mobiliario urbano.
4. Servicio de transporte público para acceder al área.
5. Rutas peatonales y carriles bici dentro del área que fomenten el desplazamiento interno sin vehículos de motor.
6. Accesos, viales y zonas de estacionamiento, públicas o privadas, acondicionadas para el tráfico de megacamiones.
7. Sistema de control del tipo y cantidad de residuos generados, con asesoramiento a las empresas sobre el tratamiento adecuado.
8. Sistema de recogida de aguas pluviales o de aprovechamiento de aguas grises, para utilizarlas para el riego, limpieza u otros usos permitidos.
9. Alumbrado público dotado de medidas de eficiencia energética.
10. Estación de servicio.
11. Infraestructura para abastecimiento a vehículos eléctricos.

12. Centro polivalente que cuente con espacios para reuniones, formación y servicios de oficina o adicionales.

13. Servicio de correos o paquetería.

-Además de todo ello, deberán cumplirse las Medidas y Normas de Integración Paisajísticas establecidas en el Título Quinto de estas Normas Urbanísticas, así como en el Estudio de Paisaje.

ARTÍCULO 21. ESPACIOS LIBRES (EL)

Los Espacios Libres y Zonas Verdes públicas serán diseñadas en el Proyecto de Urbanización, dotándolas del correspondiente arbolado, jardinería, tratamiento de suelos, alumbrado y mobiliario adecuado.

Además de lo estipulado a continuación, deberán cumplirse las Medidas y Normas de Integración Paisajísticas establecidas en el Título Quinto (art. 95, 96 y 99) de estas Normas Urbanísticas, así como en el Estudio de Paisaje.

Régimen de Usos:

Uso Dominante: Uso pormenorizado Espacios Libres.

Usos Compatibles: 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.

Usos Incompatibles: todos los demás.

La **Edificabilidad** permitida para usos complementarios será de 0'01 m²t/m²s.

ARTÍCULO 22. ZONAS VERDES (VJ)

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.

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.

-Además de lo estipulado a continuación, deberán cumplirse las Medidas y Normas de Integración Paisajísticas establecidas en el Título Quinto (art. 95, 96 y 99) de estas Normas Urbanísticas, así como en el Estudio de Paisaje.

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.

Usos Incompatibles: todos los demás.

Parámetros de la Edificación: La Zona de Ordenanza Zonas Verdes no es edificable. No obstante, se admitirán instalaciones para los Usos Compatibles señalados, 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.

ARTÍCULO 23. RED VIARIA (CV) Y APARCAMIENTOS (CA).

Se entiende por Red Viaria 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.

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.

-Además de lo estipulado a continuación, deberán cumplirse las Medidas y Normas de Integración Paisajísticas establecidas en el Título Quinto (art. 95, 97 y 99) de estas Normas Urbanísticas, así como en el Estudio de Paisaje.

Uso Dominante: Uso Pormenorizado Red Viaria.

Usos Incompatibles: Todos los demás.

ARTÍCULO 24. EQUIPAMIENTOS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS (QI)

Tienen consideración de Equipamientos Públicos los suelos que se destinen a usos públicos o colectivos al servicio de los ciudadanos.

Deben quedar incluidos en el QI, al menos, los siguientes: las dos subestaciones eléctricas existentes e infraestructuras de tratamiento de aguas y residuos.

Además de lo estipulado a continuación, deberán cumplirse las Medidas y Normas de Integración Paisajísticas establecidas en el Título Quinto (art. 95, 98 y 99) de estas Normas Urbanísticas, así como en el Estudio de Paisaje.

Las condiciones de ejecución del suelo destinado a Equipamiento de Infraestructuras y Servicios Urbanos (QI) son las siguientes:

Tipología: Edificación aislada - Bloque exento

Fachada mínima: 10 m.

Parcela mínima: no se establece.

Edificabilidad: 1 m²t/m²s

Nº máximo de plantas: 4 plantas

Ocupación máxima: 100% 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: No se permiten sobre la vía pública.

Régimen de usos

Uso Dominante: únicamente los usos propios de dotación infraestructura de servicio urbano, entre ellos el uso ferroviarios, depuración de aguas, planta desaladora, ecoparque, estación de transformación eléctrica, etc.

Usos Incompatibles: todos los demás.

-De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística, la Administración podrá otorgar concesiones por la reserva de suelo para compañías de suministros e infraestructuras. También podrá la Administración actuante repercutir los costes de adquisición y urbanización de los suelos constitutivos de las referidas reservas entre otras Administraciones o Compañías suministradoras beneficiarias de las mismas.

-Las infraestructuras ya existentes (subestaciones eléctricas), así como las nuevas que se implanten, deberán realizar un tratamiento del perímetro, preferiblemente con arbolado y vegetación, así como utilización de materiales de calidad, de modo que se minimice el impacto visual y paisajístico de este tipo de infraestructuras.

-Se deberá permitir el paso peatonal dando continuidad a las aceras y a los servicios de saneamiento, alumbrado, ...

-Se podrá acceder a las parcelas de las manzanas de uso de Equipamientos, Servicios o Terciarios a través de las Zonas Verdes.

-Se permitirán depósitos enterrados de regulación de aguas pluviales, en parcelas de dotaciones públicas.

ARTÍCULO 25. DOTACIONAL MÚLTIPLE (QM)

Tienen consideración de Equipamientos Públicos los suelos que se destinen a usos públicos o colectivos al servicio de los ciudadanos.

En concreto se prevé el Dotacional Múltiple (QM) tratándose de la reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del presente Plan.

No obstante ello, los dotacionales a implantar preferentemente responderán a las necesidades relacionadas con la ampliación del Cementerio, la salud y bienestar (deportivas, recreativas), a la conciliación familiar (escuelas infantiles,...) y al fomento del emprendimiento y la innovación (viveros de empresas, investigación, edificios polifuncionales,...), sin que ello sea limitación a otro tipo de equipamientos más acordes a las necesidades del municipio en el momento en que vayan a ser ejecutados.

Además de lo estipulado a continuación, deberán cumplirse las Medidas y Normas de Integración Paisajísticas establecidas en el Título Quinto (art. 95, 98 y 99) de estas Normas Urbanísticas, así como en el Estudio de Paisaje.

Las condiciones de ejecución del suelo destinado a Dotacional Múltiple (QM) son las siguientes:

Tipología: Edificación aislada - Bloque exento

Fachada mínima: no se establece.

Parcela mínima: no se establece.

Profundidad edificable: libre.

Edificabilidad: 1 m²t/m²s

Nº máximo de plantas: 6 plantas

Ocupación máxima: 100% sobre parcela neta

Altura de cornisa: 23'50 m.

Altura máxima: 27 m.

Sótanos: Permitidos. Queda permitido la ocupación de las zonas de retranqueos por los sótanos, en la totalidad de la parcela a excepción del porcentaje de ajardinamiento cuando se exija éste, siempre que éstos no se eleven por encima de la cota de la rasante. No computarán a efectos de Edificabilidad.

Semisótanos: Permitidos. No se permite que los semisótanos ocupen las zonas de retranqueos. No computarán a efectos de Edificabilidad siempre y cuando la cara inferior del forjado de techo del semisótano sea igual o inferior a 1'00 m.

Retiros y retranqueos: Las construcciones deberán mantener una distancia mínima de 6 m. a vial y 3 m. al resto de linderos.

Estas limitaciones de distancia a lindes (públicos y privados), son exclusivamente de carácter urbanístico, sin perjuicio de las adicionales y concurrentes derivadas de la legislación sectorial en materia de protección de incendios, y cualquier legislación adicional que le sea de aplicación a las instalaciones a desarrollar en la parcela.

Los retranqueos pueden destinarse únicamente a accesos, circulaciones interiores, aparcamiento, acceso a sótanos y semisótanos, y jardinería. Se admitirán también las construcciones relacionadas con la entrega de servicios básicos para la actividad (así como construcciones relacionadas con la distribución de dichos servicios en la parcela), construcciones destinadas a vigilancia y control (con superficie no superior a 30 m² y altura máxima de 400 m.), y servicios contra incendios, servicios auxiliares a la construcción y actividad (por ejemplo, lavado de vehículo y/o productos de la propia actividad). También se podrán disponer los cuadros de instalaciones eléctrica, agua, telecomunicaciones y gas integrados en el cerramiento de la parcela. Se admiten también los centros de transformación integrados en dicho cerramiento, con las dimensiones exigidas por las compañías suministradoras, y siempre deberán tratarse estéticamente y compositivamente, de modo que armonicen con la calidad general exigida en el ámbito.

Los retranqueos no podrán ser ocupados por almacenamiento elemento o producto, ya sea producido o de desecho.

Vuelos: Se permiten 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.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística, la Administración podrá otorgar concesiones por la reserva de suelo para compañías de suministros e infraestructuras. También podrá la Administración actuante repercutir los costes de adquisición y urbanización de los suelos constitutivos de las referidas reservas entre otras Administraciones o Compañías suministradoras beneficiarias de las mismas.

-Se deberá permitir el paso peatonal dando continuidad a las aceras y a los servicios de saneamiento, alumbrado, etc.

-Se podrá acceder a las parcelas de las manzanas de uso de Equipamientos, Servicios o Terciarios a través de las Zonas Verdes.

-Se permitirán depósitos enterrados de regulación de aguas pluviales, en parcelas de dotaciones públicas.

-Condiciones estéticas: Los materiales que se utilicen en acabados de fachada serán de primer nivel de calidad: revestimientos de piedra natural, aluminio, acero, vidrio, maderas baquelizadas, laminados fenólicos resistentes a la intemperie, resinas termoestables reforzadas o similares.

CAPÍTULO 4. NORMAS ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO

ARTÍCULO 26. USOS DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO

Las condiciones particulares sobre usos del suelo y contenidos en este Capítulo son las que regulan, junto con la normativa general a las que hacen referencia los títulos anteriores, los correspondientes parámetros en las zonas grafiadas en el Plano ORD-02 de Ordenación.

Toda edificación de nueva planta cumplirá las condiciones establecidas para la Zona en que se encuentra.

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

Zona de Uso Industrial/Logística (ZND-IN/LOG)

Zona de Uso Terciario (ZND-TR)

ARTÍCULO 27. ZONA INDUSTRIAL / LOGÍSTICA (ZND-IN/LOG)

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

Además de lo estipulado a continuación, deberán cumplirse las Medidas y Normas de Integración Paisajísticas establecidas en el Título Quinto (art. 95, 96 y 99) de estas Normas Urbanísticas, así como en el Estudio de Paisaje.

Tipología: Edificación aislada – Bloque exento

Edificabilidad neta: 1.00 m²t/m² de parcela.

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.

Tampoco computarán los sótanos, ni los semisótanos siempre y cuando la cara inferior del forjado de techo del semisótano sea igual o inferior a 1'00 m.

Ocupación máxima: 100% sobre parcela neta, debiendo respetarse las distancias a lindes (públicos y privados), así como el Índice de Edificabilidad Neta sobre parcela asignado por el Plan Parcial. 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.

Fachada mínima: 50 m.

Condiciones de las parcelas: La parcela neta mínima edificable tendrá una superficie mínima de 50.000 m², salvo la manzana ZND-IN-1 con superficie mínima de 34.000 m² debiendo tener una longitud mínima de frente de alineación de 50 m. En la parcela compatible con el uso de Industria Pequeña, se permitirá una superficie mínima de parcela de 1.500 m², hasta completar un límite de 15.000 m² destinado a Industria Pequeña.

Nº máximo de plantas: Libre, pero condicionado por la altura de cornisa y de coronación y por la edificabilidad. Las superficies o plantas interiores tipo entramados metálicos o similares con estructuras modulares, correspondientes a los procesos industriales o de almacenaje no computarán como planta, ni computarán como edificabilidad.

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 superarse una altura de cornisa de 40 metros.

Estas construcciones únicamente podrán implantarse en las manzanas o partes de éstas, que lo permitan debido a las limitaciones de altura derivadas de las servidumbres aeronáuticas (Título Séptimo "Normas derivadas de las Servidumbres Aeronáuticas").

Para permitir esta excepción de superar la altura máxima, deberá redactarse Proyecto del conjunto, en el que se justificará adecuadamente la necesidad, y en el que se diseñará la edificación y elementos de parcela, de modo que se garantice su tratamiento y composición unitaria, y que queden integrados en el conjunto de la urbanización y de la edificación, prestando especial atención en la imagen y la percepción desde el entorno para su correcta integración.

Estas superficies o plantas interiores no computarán a efectos de edificabilidad neta de parcela.

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 m. sobre la altura de cornisa del edificio. Para permitirse esta excepción, deberá justificarse adecuadamente la necesidad, y se diseñará la edificación y los elementos de la parcela, de modo que queden integrados en el conjunto de la urbanización y de la edificación, prestando especial atención en la imagen y la percepción desde el entorno para su correcta integración

Sótanos: Permitidos. Queda permitido la ocupación de las zonas de retranqueos por los sótanos, en la totalidad de la parcela a excepción del porcentaje de ajardinamiento cuando se exija éste, siempre que éstos no se eleven por encima de la cota de la rasante. No computarán a efectos de Edificabilidad.

Semisótanos: Permitidos. No se permite que los semisótanos ocupen las zonas de retranqueos. No computarán a efectos de Edificabilidad siempre y cuando la cara inferior del forjado de techo del semisótano sea igual o inferior a 1'00 m.

Retiros y retranqueos: Las construcciones deberán mantener una distancia mínima de 10 m. a vial y 6 m. al resto de linderos. No obstante, las edificaciones ya existentes que no cumplan con esta regla no se considerarán fuera de ordenación (en caso de modificación

sustancial e integral o de nueva ejecución, deberán ajustarse a los parámetro definidos en estas Normas Urbanísticas).

Estas limitaciones de distancia a lindes (públicos y privados), son exclusivamente de carácter urbanístico, sin perjuicio de las adicionales y concurrentes derivadas de la legislación sectorial en materia de protección de incendios, y cualquier legislación adicional que le sea de aplicación a las instalaciones a desarrollar en la parcela.

Los retranqueos pueden destinarse únicamente a accesos, circulaciones interiores, aparcamiento, acceso a sótanos y semisótanos, y jardinería. Se admitirán también las construcciones relacionadas con la entrega de servicios básicos para la actividad (así como construcciones relacionadas con la distribución de dichos servicios en la parcela), construcciones destinadas a vigilancia y control (con superficie no superior a 30 m² y altura máxima de 400 m.), y servicios contra incendios, servicios auxiliares a la construcción y actividad (por ejemplo, lavado de vehículo y/o productos de la propia actividad). También se podrán disponer los cuadros de instalaciones eléctrica, agua, telecomunicaciones y gas integrados en el cerramiento de la parcela. Se admiten también los centros de transformación integrados en dicho cerramiento, con las dimensiones exigidas por las compañías suministradoras, y siempre deberán tratarse estéticamente y compositivamente, de modo que armonicen con la calidad general exigida en el ámbito.

Los retranqueos no podrán ser ocupados por almacenamiento elemento o producto, ya sea producido o de desecho.

Vuelos: Se permiten sobre los retranqueos obligatorios a lindes y viales. Además, 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, con las siguientes limitaciones:

-Se podrá permitir un cruce en aéreo sobre viales constituyendo una servidumbre que cruzando de edificación a edificación podrá recaer tanto en suelo público como privado, y podrá albergar instalaciones o infraestructuras compartidas por las actividades que se desarrolle entre las parcelas afectadas, como por ejemplo transporte de mercancías.

-Se podrá permitir para el mismo fin la ocupación en vuelo entre parcelas contiguas, sobre retiros o retranqueos a linderos.

-El gálibo mínimo será de 6 m.

-Será obligatorio el abono de tasas anuales por la ocupación de dominio público municipal en los términos en que cada momento fijen las Ordenanzas Fiscales municipales.

-Será obligatorio constituir un seguro de responsabilidad por daños a terceros usuarios de la vía pública y su necesaria renovación antes de su expiración con acreditación expresa ante la Administración.

-Será obligatoria la aportación anual de certificado de técnico competente acreditativo del buen estado de conservación de las instalaciones.

-Será obligatorio asumir el coste y la instalación material de la señalización complementaria en vía pública indicativa de la existencia de dicho vuelo.

-Será obligatorio asumir que el incumplimiento de cualquiera de estas condiciones o de cualquier otra que se establezca en el acuerdo de autorización conllevará el

derecho de la administración a la inmediata retirada de dichas instalaciones sobre la vía pública, de forma subsidiaria en el caso de que por parte del interesado no se retiraren en el plazo otorgado, y a costa del mismo. Dicha retirada de la vía pública se producirá en los mismos términos en caso de cese de la actividad económica a la que atienden.

-Será obligatorio asumir que no se trata de un derecho de ocupación con vigencia indefinida sino con todas las limitaciones temporales derivadas de la legislación patrimonial de las Administraciones Públicas.

-Quedará en todo caso la autorización condicionada al visto bueno municipal de la solución planteada, tanto por razones estéticas, como de seguridad, como por compatibilidad con instalaciones preexistentes, conforme a los criterios que en cada caso definan los Servicios Técnicos Municipales. Dado que no existe derecho previo por parte del titular del espacio privado colindante a volar sobre el espacio público, la imposición municipal de condicionantes o la denegación del vuelo solicitado no supone ningún tipo de restricción de derechos existentes en su esfera patrimonial.

Vallado de parcelas: El vallado de parcelas se compondrá de una parte opaca o muro de una altura ordinaria de 1'20 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 dispondrá un cerramiento no opaco de una altura adicional de máximo 1'70 m., sin perjuicio del uso de elementos de jardinería o ligeros para cerrar o proteger las vistas.

Usos Permitidos: 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, por la comisión de actividades calificadas por la Generalitat Valenciana como de suficiente garantía, así como la legislación y normativa de aplicación.

-Industria Pequeña en parcela mínima de 1.500 m² y permitida únicamente en parcela compatible indicada en Plano.

-Almacén logístico.

-Los usos administrativos relacionados complementarios al uso principal.

-Comercial complementario del uso principal.

-Talleres de reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos. Las estaciones de servicio serán permitidas si se cumplen las garantías de seguridad marcadas por la Ley y si se considera conveniente por el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Consellería. Se admite que estos usos sean complementarios al uso principal.

Usos Prohibidos: Residencial, a excepción de residencia unifamiliar destinada a vivienda de personal de guardia de las instalaciones de uso distinto al de vivienda, la cual no podrá superar los 150 m² construidos.

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.

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

En referencia a la reserva de plazas de aparcamiento, se procederá a la reducción de la misma. Esta reducción deberá aprobarse mediante Resolución motivada de la Consellería competente en Ordenación del Territorio previo Informe favorable de la Consellería competente en Industria (según pto. 6.3 del Anexo IV del TR LOTUP).

Condiciones estéticas: Deben cumplirse todas las condiciones estéticas y compositivas prescritas en el Capítulo V de estas Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 28. ZONA DE USO TERCARIO (ZND-TR)

Además de lo estipulado a continuación, deberán cumplirse las Medidas y Normas de Integración Paisajísticas establecidas en el Título Quinto (art. 95, 96 y 99) de estas Normas Urbanísticas, así como en el Estudio de Paisaje.

Tipología: Edificación aislada en parcela – Bloque exento

Edificabilidad neta: 1'00 m²t/m²s de parcela.

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.

Ocupación máxima: 100% sobre parcela neta, debiendo respetarse las distancias a lindes (públicos y privados), así como el Índice de Edificabilidad Neta sobre parcela asignado por el Plan Parcial. 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.

Fachada mínima: 10 m.

Condiciones de las parcelas: La parcela neta mínima edificable tendrá una superficie mínima de 500 m², debiendo tener una longitud mínima de frente de alineación de 10 m.

Nº máximo de plantas: 4.

Altura de cornisa máxima: 15 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: 18'50 m.

Sótanos: Permitidos. Queda permitido la ocupación de las zonas de retranqueos por los sótanos, en la totalidad de la parcela a excepción del porcentaje de ajardinamiento cuando

se exija éste, siempre que éstos no se eleven por encima de la cota de la rasante. No computarán a efectos de Edificabilidad.

Semisótanos: Permitidos. No se permite que los semisótanos ocupen las zonas de retranqueos. No computarán a efectos de Edificabilidad siempre y cuando la cara inferior del forjado de techo del semisótano sea igual o inferior a 1'00 m.

Retiros y retranqueos: Las construcciones deberán mantener una distancia mínima de 5 m. a vial y 3 m. al resto de linderos. No obstante, las edificaciones ya existentes que no cumplan con esta regla no se considerarán fuera de ordenación.

Estas limitaciones de distancia a lindes (públicos y privados), son exclusivamente de carácter urbanístico, sin perjuicio de las adicionales y concurrentes derivadas de la legislación sectorial en materia de protección de incendios, y cualquier legislación adicional que le sea de aplicación a las instalaciones a desarrollar en la parcela.

Los retranqueos pueden destinarse únicamente a accesos, circulaciones interiores, aparcamiento, acceso a sótanos y semisótanos, y jardinería. Se admitirán también las construcciones relacionadas con la entrega de servicios básicos para la actividad (así como construcciones relacionadas con la distribución de dichos servicios en la parcela), construcciones destinadas a vigilancia y control (con superficie no superior a 30 m² y altura máxima de 400 m.), y servicios contra incendios, servicios auxiliares a la construcción y actividad (por ejemplo, lavado de vehículo y/o productos de la propia actividad). También se podrán disponer los cuadros de instalaciones eléctrica, agua, telecomunicaciones y gas integrados en el cerramiento de la parcela. Se admiten también los centros de transformación integrados en dicho cerramiento, con las dimensiones exigidas por las compañías suministradoras, y siempre deberán tratarse estéticamente y compositivamente, de modo que armonicen con la calidad general exigida en el ámbito.

Los retranqueos no podrán ser ocupados por almacenamiento elemento o producto, ya sea producido o de desecho.

Vuelos: Se permiten sobre los retranqueos obligatorios a lindes y viales.

Vallado de parcelas: El vallado de parcelas se compondrá de una parte opaca o muro de una altura ordinaria de 1'20 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 dispondrá un cerramiento no opaco de una altura adicional de máximo 1'70 m., sin perjuicio del uso de elementos de jardinería o ligeros para cerrar o proteger las vistas.

Usos Permitidos: 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
- Estaciones de servicio
- Garajes
- Administrativo y oficinas
- Sociocultural
- Centro de enseñanza y similares
- Deportivo recreativo

- Espectáculos públicos
- Hostelería
- Sanitario
- Tanatorios

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

- Residencial intensivo y extensivo
- Industrial

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

- Para usos comerciales o recreativos, una plaza por cada 25 m² construidos.
- Para usos hosteleros y similares, una plaza por cada 50 m² construidos.
- Para otros usos Terciarios distintos a los anteriormente regulados, una plaza por cada 100 m² construidos.
- 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 m² construidos.

Condiciones estéticas: Deben cumplirse todas las condiciones estéticas y compositivas prescritas en el Capítulo IV ("Condiciones de estéticas y composición generales y de los edificios"), del Título IV ("Normas Generales de la edificación"), de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 5. NORMAS DE DESARROLLO

ARTÍCULO 29. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que puedan dar lugar a fincas o parcelas independientes.

-Queda permitida tanto la parcelación como la agrupación, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

1. Respetar los parámetros establecidos para cada Zona de Ordenación
2. Las parcelas podrán ser reducidas de tamaño (hasta constituir la parcela mínima), cuando la porción de terreno sobrante quede situada en uno de los laterales de la parcela y la misma se agregue a la parcela colindante o constituya una parcela edificable por sí misma.
3. Varias parcelas podrán ser remodeladas mediante agrupación de las mismas, y posterior parcelación, cumpliendo las condiciones de parcela mínima y demás condicionantes, de conformidad con el contenido de los artículos 247 y 248 del TR LOTUP. La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

4. Las parcelas podrán segregarse siempre que cumplan las condiciones de parcelación mínima. En el caso de segregación deberá respetarse el retranqueo mínimo con el lindero que separa la manzana contigua, tanto sobre rasante como bajo rasante. Cada parcela objeto de la segregación deberá desarrollarse por medio de Proyecto único.
5. No será exigible Estudio de Detalle cuando se trate de agrupar dos o más parcelas en una sola. En tal caso el cumplimiento de las condiciones de edificación, ocupación, edificabilidad o retiros se referirá a la parcela resultante.
6. Se permitirán asimismo segregaciones de parcela con tamaño inferior a la parcela mínima estipulada en los casos de ubicación de transformadores, antenas de telefonía o centros de regulación de las infraestructuras.
7. Se permitirá asimismo la segregación de edificaciones en parcela mancomunada, en las condiciones establecidas por el artículo siguiente.
8. Asimismo, en las parcelas podrán establecerse, en régimen de arrendamiento, diferentes empresas dentro de una misma unidad edilicia.
9. Los nuevos linderos que resulten de la posible modificación del parcelario deberán ser paralelos o perpendiculares a las alineaciones exteriores.
10. Las nuevas parcelas resultantes de los Estudios de Detalle o procesos de parcelación deberán quedar acordes con las previsiones del Plan y del Proyecto de Urbanización. Caso de que tuvieran que realizarse obras para traslado o creación de hornacinas, previsión de nuevos accesos al viario, o cualquier otro cambio en la urbanización, los costes corresponderán exclusivamente al beneficiado o beneficiados directos con el cambio.

ARTÍCULO 30. SEGREGACIÓN DE EDIFICACIONES EN PARCELA MANCOMUNADA

Salvo que las Normas de zona lo prohíban, podrán segregarse edificaciones sobre parcelas en régimen de mancomunidad o condominio, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

-Cada una de las sub-parcelas que contendrá a las edificaciones a segregar tendrá una superficie mínima de 1.500 m², pudiendo inscribirse un rectángulo de dimensiones 25 x 35 m. Tendrá asimismo dos linderos diferentes al espacio mancomunado.

-El conjunto de las edificaciones previstas respetará los parámetros y determinaciones impuestos para la Zona de que se trate. En ningún caso la suma de los aprovechamientos parciales podrá ser superior al aprovechamiento máximo de la parcela original.

-El 20% del suelo como mínimo deberá ser mancomunado a efectos de ejecución, uso y mantenimiento, impidiéndose cualquier tipo de ocupación que dificulte la circulación para accesos y emergencias. Se permitirán viales de carácter privado, con un ancho mínimo de 12 m.

-Las dotaciones de infraestructuras, si no pudieran independizarse, serán mancomunadas con un solo punto de enganche en las redes públicas.

-Toda licencia de construcción o actividad estará precedida por la aprobación de un Estudio de Detalle que fije las características de los elementos mancomunados (cerramientos de vial público y de linderos, aparcamiento, arbolado, pavimento, infraestructuras), número y situación de naves, cuota de participación en la propiedad y en el mantenimiento, y otros costes, etc. Dicho Estudio de Detalle podrá ser presentado y tramitado juntamente con el Proyecto de Obras.

-La ejecución de los elementos mancomunados será previa o simultánea a la construcción de las naves, condicionándose la concesión del instrumento ambiental correspondiente, a la finalización de las obras de urbanización o acondicionamiento total de la parcela mancomunada.

ARTÍCULO 31. CONDICIÓN DE SOLAR

-Tendrán consideración jurídica de solar las parcelas que cumplen las condiciones previstas en el artículo 186 del TR LOTUP.

-En los Dotacionales se considerará que las parcelas tienen acceso rodado cuando esté urbanizada la vía más próxima a sus lindes y se cuente con conexión pavimentada hasta la parcela, con una anchura mínima de 6 metros, a través del espacio libre.

TÍTULO CUARTO. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 32. CONFIGURACIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

El suelo del Sector se configurará por la integración de los sistemas de Ordenación siguientes: Edificación Aislada y Alineación a vial.

Y las tipologías edificatorias de bloque exento y bloque adosado.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE PARCELA

SECCIÓN 1. CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO EN LA PARCELA

ARTÍCULO 33. LINDES Y MEDICIÓN DE SUPERFICIE

1. Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Son lindes frontales los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son lindes laterales los restantes, llamándose traseros ó testeros los lindes opuestos a los frontales.
3. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

ARTÍCULO 34. ALINEACIONES

Son alineaciones las líneas que, establecidas por el Plan, determinan los límites de la ordenación en planta, indicando que ninguna parte ni elemento de la edificación puede sobrepasarlas, salvo los elementos salientes que expresamente se autoricen.

ARTÍCULO 35. ALINEACIÓN EXTERIOR

Es Alineación exterior la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública o los espacios libres de uso público. Se encuentran grafiadas en los Planos de Ordenación.

ARTÍCULO 36. ALINEACIÓN INTERIOR Ó LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN

Señala la separación entre las porciones de parcela edificable que pueden sustentar edificación sobre rasante y las que deben permanecer sin ella. Representa la huella en planta que puede ocupar la edificación principal, sin perjuicio de las limitaciones que se determinen sobre el coeficiente de ocupación máxima de parcela.

ARTÍCULO 37. RASANTE

Se distinguen:

- a) Línea de rasante que, establecida por el Plan o por el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje.
- b) Cota de rasante, que es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

ARTÍCULO 38. DISTANCIA A LINDES

Se entiende por distancia a lindes, la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente, del linde de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular al propio linde.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

ARTÍCULO 39. SUPERFICIE OCUPABLE

1. Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.
2. El criterio general será que las construcciones subterráneas podrán ubicarse tan solo dentro de la superficie ocupable, salvo donde se permitan según el articulado de estas Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 40. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor.

ARTÍCULO 41. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA

Es la parte de parcela en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

SECCIÓN 3. APROVECHAMIENTOS SOBRE LA PARCELA

ARTÍCULO 42. SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA

Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

ARTÍCULO 43. SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL

Se entiende por superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

ARTÍCULO 44. SUPERFICIE ÚTIL

Se entiende por superficie útil de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos con el exterior, con

otras piezas o locales del edificio o con otros edificios. Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio.

ARTÍCULO 45. EDIFICABILIDAD

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, ocupación en planta, etc) establecidos por el Plan o mediante coeficientes de edificabilidad.

ARTÍCULO 46. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia.
2. En función del ámbito de referencia se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
 - a) Coeficiente de edificabilidad global: se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito, es decir tanto las parcelas como los espacios libres públicos y la red viaria pública.
 - b) Coeficiente de edificabilidad neta: se aplica sobre la superficie neta de la parcela, es decir sobre la superficie total de parcela deducidos los espacios libres públicos y los viarios públicos.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS PARCELA

SECCIÓN 1. DE LA MEDICIÓN DE LA ALTURA DEL EDIFICIO Y SUS PLANTAS

ARTÍCULO 47. ALTURA DEL EDIFICIO

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y el número de plantas del edificio.

ARTÍCULO 48. COTA DE REFERENCIA

1. Es la cota establecida en el terreno en base a las determinaciones del Plan, que sirve de origen para la medición de la altura.
2. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia:
 - a) La cota de referencia se establecerá sobre la línea de rasante del vial al que dé frente la edificación y a la altura del punto medio de la fachada proyectada.
 - b) En los casos en que la parcela tenga frente a dos o más viales se definirá como cota de referencia la que resulte menos restrictiva a la hora de aplicar la regla anterior.
 - c) Se procurará, si el proceso productivo lo permite, adaptarse a la pendiente del terreno, desarrollando de forma escalonada la edificación, con desniveles inferiores a dos metros entre plantas bajas consecutivas.

ARTÍCULO 49. ALTURA EN UNIDADES MÉTRICAS

Es la altura del edificio medida en unidades métricas desde la cota de referencia.

Se distinguen las siguientes:

- a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección que se forma entre la cara inferior del forjado del techo de la última planta, o la cara inferior de la cercha o elemento portante de la cubierta, y el plano de la fachada del edificio en esta última planta.
- b) Altura de coronación: es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los antepechos de protección de cubierta.
- c) Altura total: es la que se mide hasta la cumbre o parte más alta del edificio o instalación.

ARTÍCULO 50. ALTURA MÁXIMA

1. Se entiende por Altura máxima la señalada en las Condiciones particulares de cada área como valor límite de la altura de la edificación.
2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

ARTÍCULO 51. PLANTA

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

ARTÍCULO 52. ENTREPLANTA O ALTILLO

Se entiende por Entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de una planta baja.

ARTÍCULO 53. COTA DE PLANTA DE PISO

Se entiende por cota de planta de piso la distancia vertical medida entre la cota de referencia y la cara superior del forjado de suelo de la planta a la cual se refiera la medición.

ARTÍCULO 54. ALTURA DE PLANTA

Se entiende por altura de planta, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

ARTÍCULO 55. ALTURA LIBRE DE PLANTA

1. Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.
2. La altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 metros, sin perjuicio de mayores restricciones en función de los usos.
3. Para los locales destinados a uso recreativo o de espectáculos públicos la altura mínima (de suelo a techo) será de 3,20 metros o de 2,80 metros hasta el falso techo si lo hubiere.

SECCIÓN 2. DE LA CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE

ARTÍCULO 56. PLANTA SÓTANO

1. La cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 0'40 metros sobre la cota de referencia, siguiendo la definición y criterios que se establecen para ésta en las presentes Normas. Cuando se ubique bajo espacios libres la planta sótano no podrá sobrepasar la cota de referencia.
2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados).
3. La superficie construida de las plantas de sótano no computará a los efectos de la edificabilidad máxima.

ARTÍCULO 57. PLANTA SEMISÓTANO

1. La cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1,40 metros sobre la cota de referencia, siguiendo la definición y criterios que se establecen para ésta en las presentes Normas.
2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados).
3. La superficie construida de las plantas de semisótano no computará a los efectos de la edificabilidad máxima.

ARTÍCULO 58. PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS BAJO RASANTE

En plantas de sótano o semisótano no podrán instalarse piezas habitables ni locales de trabajo, salvo que la normativa que le sea de aplicación lo permita, y con las condiciones (especialmente de ventilación), que ésta exija.

SECCIÓN 3. DE LA CONSTRUCCIÓN SOBRE LA ALTURA DE CORNISA

ARTÍCULO 59. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DEL EDIFICIO

1. Por encima de la altura de cornisa, podrá admitirse con carácter general:
 - a) Las vertientes de las cubiertas inclinadas.
 - b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.
 - c) Antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa.
2. Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:
 - a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, los elementos de aireación estática o dinámica en cubierta, con las alturas que en orden a su

correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

- b) Los paneles de captación de energía solar.
- c) Antenas y pararrayos.
- d) Excepcionalmente, en los casos en que por las específicas características de los procesos de producción industrial o de almacenaje se requiriese, se admitirán construcciones singulares por encima de la altura señalada, según los artículos correspondientes que sean de aplicación de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

ARTÍCULO 60. LOCAL

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

ARTÍCULO 61. PIEZA HABITABLE

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrolle actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

ARTÍCULO 62. LOCAL EXTERIOR

Se considerará que un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Recaer sobre una vía pública.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla las determinaciones de las Condiciones Particulares de la Zona de Ordenación en la que se encuentre.
- d) Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de estas Normas.

ARTÍCULO 63. CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación o acondicionamiento de aire.

ARTÍCULO 64. PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS

Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resalte del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 110 cm. de altura mínima. Con igual sistema de protección y bajo las mismas

condiciones se protegerán los perímetros exteriores de los cuerpos salientes abiertos, entrantes y azoteas accesibles a las personas.

ARTÍCULO 65. PATIO DE LUCES

1. Se entiende por patio de luces el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.
2. El patio de luces es exterior cuando recae a viario o a espacio libre, e interior en caso contrario.
3. Se define la altura del patio (H) como la distancia, medida en metros, desde el pavimento del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente al patio.
4. A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre y cuando no ocupen más del 25% del perímetro del patio.

ARTÍCULO 66. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS DE LUCES INTERIORES

La dimensión mínima de los patios de luces será tal que el diámetro del círculo inscribible en él sea igual o mayor a $H/4$ y la superficie mínima igual a $H^2/15 \text{ m}^2$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 12 metros cuadrados para la superficie.

ARTÍCULO 67. PATIO DE VENTILACIÓN

1. Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces, que se destina a ventilar o iluminar piezas no habitables y/o escaleras.
2. El patio de ventilación es exterior cuando recae a viario o a espacio libre, e interior en caso contrario.

ARTÍCULO 68. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS DE VENTILACIÓN

La dimensión mínima de los patios de ventilación será tal que el diámetro del círculo inscribible en él sea mayor o igual a $0,15 H$ y la superficie mínima igual a $H^2/25 \text{ m}^2$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 9 metros cuadrados para la superficie.

ARTÍCULO 69. LUCES RECTAS

Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una dimensión inferior a la establecida, según casos, en los artículos precedentes. En ningún caso habrá luces rectas menores de 3 metros.

ARTÍCULO 70. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a $1/20$ de la superficie útil de la planta del local.

2. Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable de hueco que no sea inferior a 1/20 de la superficie útil de la pieza y cuya menor dimensión lineal no deberá ser inferior a 50 cm.

3. En caso de ventilación e iluminación artificial se exigirá la presentación de los proyectos de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberá aprobar el Ayuntamiento, quedando las instalaciones sometida.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES

ARTÍCULO 71. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Se regula por la normativa específica.

ARTÍCULO 72. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Se regula por la normativa específica.

ARTÍCULO 73. SEÑALIZACIÓN EN LOS EDIFICIOS

Se regula por la normativa específica.

ARTÍCULO 74. PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO

Se regula por la normativa específica.

SECCIÓN 3. CONDICIONES AMBIENTALES

ARTÍCULO 75. CONDICIONES AMBIENTALES

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que alberge y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad. Se incluyen asimismo las condiciones referidas al impacto visual de las edificaciones sobre el entorno percibido.

2. Será de aplicación lo dispuesto por el Plan General de Aldaia y sus Ordenanzas específicas, así como toda legislación y normativa que le sea de aplicación.

SECCIÓN 4. CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y CALIDAD DE LOS LOCALES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

ARTÍCULO 76. DOTACIÓN DE AGUA

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo, preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

ARTÍCULO 77. DOTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.
2. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.
3. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para los servicios y usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

ARTÍCULO 78. INSTALACIONES DE TRANSFORMACIÓN ELÉCTRICA

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público.

ARTÍCULO 79. CUARTO DE CONTADORES Y CONTROLES

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

ARTÍCULO 80. PUESTA A TIERRA

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.
2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

ARTÍCULO 81. OTRAS ENERGÍAS

Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas del Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.

ARTÍCULO 82. TELEFONÍA Y COMUNICACIONES

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas y de comunicaciones, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio.

ARTÍCULO 83. CONDICIONES DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS

1. Será de aplicación la Ley 10/1998 de 21 de Abril, de Residuos y la Ley 10/2000, de 12 de Diciembre, de Residuos de la Comunidad Valenciana. En caso de tenencia de residuos peligrosos será de aplicación, además, el Real Decreto 833/88 de 20 de Julio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/86, básica de residuos tóxicos y peligrosos, así como el Real Decreto 952/97 de 20 de Junio por el que se modifica el anterior. Así mismo, será de aplicación, en su caso, cuanta legislación autonómica y nacional exista en materia de residuos peligrosos (documentos de control y seguimiento, registro de pequeños productores, etc.).
2. La recogida de residuos sólidos se llevará a cabo por el Servicio que contrate la Entidad de Gestión.
3. Quedan totalmente prohibidos los vertidos incontrolados en barrancos, cauces y similares, a fin de evitar el impacto negativo en el medio ambiente.

ARTÍCULO 84. CONDICIONES DE LAS AGUAS RESIDUALES

Las aguas residuales procedentes de todo tipo de vertidos, para que sea procedente su recogida a través de la red de saneamiento general y de su posterior tratamiento en depuradora colectiva, deberán observar las limitaciones que establece la Ordenanza del Ayuntamiento de Aldeaia (y en lo no previsto, lo señalado en el modelo de Ordenanza de la Entitat de Sanejament d'Aigües Residuals de la Comunitat Valenciana).

ARTÍCULO 85. CONDICIONES DE LOS RESIDUOS GASEOSOS

En el ámbito del Plan se prohíben las emanaciones de polvo o gases nocivos y en todo caso se debe cumplir la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico 38/1972, de 22 de Diciembre y Decreto 833/75 de 6 de Febrero (B.O.E. nº 96 de 22 de Abril), que desarrolla dicha Ley y las posteriores modificaciones parciales que de éste último se han hecho.

ARTÍCULO 86. CONDICIONES DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA

1. El abastecimiento de agua se produce a través de red, o redes, que dan servicio tanto al consumo de agua potable como a hidrantes y riego.
2. La calidad de las aguas para uso potable, deberá cumplir la Reglamentación Técnico Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público de 1.990, y la Reglamentación Técnico Sanitaria para Abastecimiento de Aguas Potables de la Conselleria de Medio Ambiente (Decreto 11/1992 de 6 de Julio), así como el Reglamento que a tal efecto tuviese aprobado el Ayuntamiento.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN DE LOS EDIFICIOS

Los Proyectos de Arquitectura especificarán las características de arbolado, ajardinamiento, iluminación, señalización, diseño de cerramientos, puertas de acceso, cromatismo, elementos accesorios y tratamiento de la imagen corporativa, además de otras determinaciones que puedan tener una incidencia relevante en la imagen global.

Con carácter absolutamente obligatorio, los Proyectos se ajustarán al entorno y construcciones existentes en cuanto a diseño, calidad de materiales, texturas,... Esta condición se considera prioritaria y no se permitirán excepciones.

Además de ello y lo preceptuado en artículos siguientes, deberán cumplirse las Medidas y Normas de Integración Paisajística establecidas en el Título Quinto de estas Normas Urbanísticas, así como en el Estudio de Paisaje.

En todo caso serán de aplicación las normas de obligado cumplimiento que están en vigor en el momento de la construcción en sus diversos aspectos: cimentación, estructura, cerramientos, cubierta, instalaciones, particiones, aislamiento térmico y acústico, prevención de incendios, etc. En los casos legislados o reglamentados, se entiende como norma el buen hacer en construcción.

ARTÍCULO 87. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN PREVISTOS

En el ámbito del presente Plan Parcial se prevén los siguientes tipos básicos de edificación:

Edificación aislada o exenta. Constituye la edificación en la que existe total independencia respecto de las parcelas colindantes. Esto es, su ubicación en parcela se ajusta a retiros a linderos laterales o traseros, así como a vial. Es el tipo característico del sector.

Nave adosada o entre medianeras. Constituye la edificación para uso industrial en la que no se materializa retiro o retiros laterales respecto de la parcela o parcelas colindantes. Se permite en las condiciones establecidas para la segregación, de edificios en parcela mancomunada, según lo preceptuado en el artículo 29, manteniendo en todo caso en el conjunto de la parcela las condiciones específicas de edificación de la Zona de Ordenación en que se sitúa.

Instalaciones diversas. Se incluyen en esta tipología aquellas instalaciones no inscribibles en las anteriores definiciones o tipos, como son las instalaciones de energía, telecomunicación, infraestructuras, ...

ARTÍCULO 88. TRATAMIENTO EXTERIOR DE EDIFICIOS Y ZONAS AJARDINADAS

-Con carácter obligatorio, las fachadas de las edificaciones seguirán los criterios de composición señalados en estas Normas Urbanísticas.

-Las construcciones y cualquier elemento complementario deberán responder a un nivel de calidad en lo referente a diseño y acabados exteriores, estarán concebidos para su integración en el entorno.

-Todos los paramentos exteriores de los edificios deberán tratarse con materiales y acabados propios de fachada, con independencia de su posición relativa.

Los materiales que se utilicen en acabados de fachada serán de primer nivel de calidad: revestimientos de piedra natural, aluminio, acero, vidrio, maderas baquelizadas, laminados fenólicos resistentes a la intemperie, resinas termoestables reforzadas o similares.

-La edificación tendrá el carácter de "escaparate", concibiéndose los edificios de forma que orienten sus funciones más terciarias (exposición y venta, oficinas, atención al público,), hacia los viales principales y las actividades propiamente industriales hacia los viales secundarios.

-Todos los paramentos exteriores, incluso los laterales y traseros deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

-Se dedicará a zonas ajardinadas un mínimo del 10 % de la superficie de la parcela. Este ajardinamiento será de especies vegetales autóctonas y/o resistentes, de fácil conservación.

-Las superficies destinadas a aparcamiento sobre rasante deberán interrumpirse con superficies de ajardinamiento, alcorques o arbolado.

ARTÍCULO 89. RÓTULOS, Y PUBLICIDAD DE LAS EMPRESAS

-La publicidad se limitará a soportes permanentes en que se anunciarán las instalaciones existentes, sin permitirse otros contenidos.

-Todos los anuncios y rótulos comerciales deberán respetar, en su situación y dimensiones, los elementos ornamentales y compositivos del edificio y del entorno.

-Debe de estar unificada (diseño y tamaño de la misma) y ser clara, de fácil comprensión y actualizada sobre las empresas implantadas.

-Se podrán disponer en la alineación de parcela, zona de retranqueo y en la fachada.

-Si se sitúan en la zona de retranqueo, serán de estructura ligera y diáfana; de altura máxima total 3,40 m; que no impidan las vistas a su travé.

ARTÍCULO 90. CERRAMIENTOS Y VALLADOS

-Los cerramientos de las parcelas son obligatorios.

-El vallado de parcelas se compondrá de una parte opaca o muro de una altura ordinaria de 1'20 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 dispondrá un cerramiento no opaco de una altura adicional de máximo 1'70 m., sin perjuicio del uso de elementos de jardinería o ligeros para cerrar o proteger las vistas.

-Deberán tener un tratamiento y acabados de buena calidad, acorde con el correspondiente a las fachadas exteriores. La parte maciza se construirá con materiales que garanticen su estabilidad y conservación, quedando prohibidos los bloques de hormigón y los ladrillos que no sean con "cara vista" o que no queden enfoscados y pintados.

-La parte calada de los vallados estará constituida por elementos permeables a la vista o por setos de jardinería.

-Se autorizan portadas arquitectónicas en los accesos a parcela siempre que no vuelen sobre la acera más de 0,5 metros, que no tengan una altura inferior a los 3'00 m., y que no tengan una altura superior a los 5 m.

-Se deberá cumplir lo preceptuado en el art. 99 del Título V ("Medidas y Normas de Integración Paisajística").

ARTÍCULO 91. EDIFICACIONES SECUNDARIAS Y OTRAS OBRAS

-Podrán construirse edificaciones secundarias destinadas a garajes, cobertizos, pequeños almacenes, lavado de vehículos y/o productos de la propia actividad,... siempre que se cumplan los siguientes requisitos y los que determinen el resto del articulado de las presentes Normas.

-Las citadas construcciones o edificaciones no podrán suponer un aumento en la superficie máxima de ocupación de parcela o en la edificabilidad máxima permitida, y deberán respetar lo prescrito en estas Normas Urbanísticas, para los retiros y retranqueos.

-Las edificaciones secundarias no podrán tener más de una planta y su altura máxima total será de 4 metros.

-Las cubiertas destinadas a proteger atmosféricamente a los vehículos estacionados al aire libre, dentro de la parcela, podrán adosarse a lindes traseros y laterales, siempre que constituyan únicamente cerramientos horizontales, no produzcan molestias a terceros y se realicen con materiales que permitan una buena conservación. No computarán a efectos de edificabilidad u ocupación del suelo.

ARTÍCULO 92. CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Las fachadas, cubiertas y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio sustituir las piezas deterioradas, así como renovar la pintura en aquellos elementos que estén acabados con dicho material.

ARTÍCULO 93. TENDIDOS ELÉCTRICOS Y TELEFÓNICOS/COMUNICACIÓN

Quedan prohibidos sobre las parcelas y red viaria interior, debiendo ser enterrada su instalación.

ARTÍCULO 94. INSTALACIONES INTERIORES DE PARCELA

Queda prohibido el paso de conductos eléctricos, telefónicos y de comunicación sobre las fachadas de la edificación, debiendo ser enterrada su instalación.

TÍTULO QUINTO. MEDIDAS Y NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ARTÍCULO 95. MEDIDAS Y NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Para el cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística se estará a lo dispuesto en el TR LOTUP (especialmente art. 8 y Anexo I), así como las medidas y normas establecidas en el Estudio de Paisaje.

ARTÍCULO 96. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LAS ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

-En el Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls", los Espacios Libres y Zonas Verdes constituyen, junto con el viario, el elemento estructurador del espacio público y son determinantes para la imagen del proyecto y su calidad paisajística y ambiental.

Al mismo tiempo son capaces de acoger distintas actividades de carácter público que mejoren, no solo la imagen de conjunto, sino la satisfacción de visitantes y usuarios/as. Los espacios verdes, y el uso de la vegetación en general en todo espacio urbanizado, son un buen recurso para favorecer la integración paisajística de los polígonos y sectores de actividad económica a todas las escalas de análisis e intervención. En ese sentido requieren un tratamiento unitario, cosa de obligado establecimiento en cada uno de los proyectos constructivos.

-Para el ajardinamiento se tendrá en consideración los distintos ambientes del ámbito, señalando especialmente:

-Las Zonas Verdes vinculadas al agua, así como a las zonas inundables y de evacuación de escorrentías (según Estudio de Inundabilidad).

-Espacios libres tradicionales. Primarán las especies autóctonas y de importancia local. Se crearán senderos internos y zonas de descanso.

-En los bordes de la actuación, se procederá a la plantación de especies arbóreas que generen una adecuada transición.

-A efectos paisajísticos, en ninguna zona de ajardinamiento se plantarán especies invasoras en el territorio de la Comunidad Valenciana, cuya expansión, en zonas naturales y rurales, puede conllevar graves consecuencias ecológicas.

ARTÍCULO 97. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y LOS APARCAMIENTOS

-El Viario estructura espacios industriales y de servicios, organizando las parcelas y su relación con el espacio público, así como su conexión con las redes existentes. Constituye, junto con los Espacios Libres y las Zonas Verdes, el elemento estructurador del espacio público, siendo determinante para la imagen del ámbito y la calidad funcional para sus usuarios/as.

Paisajísticamente, el viario y las zonas de estacionamiento derivadas son un elemento fundamental, puesto que por un lado establecen la estructura interna del ámbito y, por otra parte, proporcionan los principales recorridos desde los cuales se perciben estos espacios. Por lo tanto un diseño de calidad del viario que sea expresión, no sólo de una lógica funcional, sino de una

relación con el paisaje y con la escena urbana que se pretende ofrecer en la actuación, es uno de los principales factores para conseguir un entorno de calidad.

-El Plan Parcial potenciará el papel del Víario interno del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls", no sólo como elemento estructurante y de reparto de personas y mercancías, sino también como lugar de cohesión y espacio de relación. Es un ámbito esencial desde el que se percibe el paisaje interior y exterior.

-El Parque Comarcal de Innovación se relacionará con el territorio mediante una multiplicidad de medios de transporte (público, bici, peatonal, etc.), evitando así el uso excesivo del automóvil y minimizando la carga viaria.

-En los viarios internos se realizarán, plantaciones con vegetación autóctona u ornamental neutralizada, con un criterio unificador para todo el conjunto, ofreciendo así una imagen de actuación unitaria. La palmera será la especie vegetal primordial en viales y bulevares, habida cuenta de su trascendencia cultural y ambiental.

ARTÍCULO 98. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LAS PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS, EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS Y PARCELAS INDUSTRIALES, LOGÍSTICAS Y TERCIARIAS

Desde una perspectiva paisajística, las edificaciones cumplirán:

-Para el diseño y composición de las edificaciones y contenedores de instalaciones y servicios, se favorecerá la visión unitaria y de conjunto de los mismos, buscando la homogeneidad formal, no libre de singularidades arquitectónicas de interés, y la integración de los elementos productivos en la edificación principal.

-Las texturas de la edificación, entendiendo a éstas como el aspecto externo, fundamentalmente derivado de su estructura superficial, que presentan las edificaciones, han de ser acordes con el medio receptor.

-Son obligados vallados permeables en todas las parcelas del sector, permitiéndose, al igual que en la edificación, diferencias entre éstos, pero guardando un patrón similar que permita identificarlos en el seno de toda la unidad industrial, comercial y de servicios a implementar.

ARTÍCULO 99. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LOS CIERRES, ILUMINACIÓN Y ESPACIOS PUBLICITARIOS

Cierres

-Los cierres de las parcelas constituyen, en la mayoría de los casos, uno de esos elementos ajenos al Proyecto arquitectónico. Igualmente se suelen plantear como elementos sin regulación alguna, lo cual confiere al conjunto una imagen extremadamente heterogénea y desordenada. En muchas ocasiones, su altura y textura provocan la pérdida de visibilidad de las parcelas y edificaciones, generando escenas urbanas monótonas y alterando la escala perceptiva del espacio ligado al viario. No ha de olvidarse que, paisajísticamente hablando, un cierre puede ser un "filtro" o un "muro".

-Es por ello que en este ámbito del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls", deben quedar contemplados y definidos en el Proyecto arquitectónico, y adecuarse a lo estipulado en el art. 90, así como a las siguientes prescripciones.

-Se ha de establecer un diseño global unitario, lo suficientemente flexible, para todo el espacio industrial, adaptable a las diferentes propuestas arquitectónicas.

-Para cada actuación concreta en parcela, se han de establecer relaciones entre el Proyecto y los cierres de las parcelas y entre éstos y la vegetación, el relieve, las texturas y todos aquellos elementos contextuales de incidencia. Los cierres han de convertirse en elementos visualmente atractivos de toda actuación en el seno del conjunto del Parque.

-Se ha de Integrar la vegetación en los cierres, bien por altura, por transparencia, por texturas o contrastes. El diálogo del cierre con la vegetación colabora en la mejora de la imagen de conjunto e introduce variaciones cromáticas que hacen más interesante la escena urbana resultante.

Iluminación

-La iluminación de los espacios industriales y sectores de actividad económica tiene consecuencias directas sobre el paisaje nocturno del territorio en el que se inserta. Incluso, cuando existe un exceso de iluminación, ésta puede provocar un impacto negativo al contrastar fuertemente con su entorno, sobre todo en espacios rurales o semi-rurales. Más importancia tiene este elemento si se atiende a la cercanía con el Aeropuerto de Manises, con lo que, desde un punto de vista paisajístico, se proponen las siguientes normas de integración:

-Se realizará un análisis previo de la visibilidad nocturna del nuevo espacio empresarial, convirtiendo así la iluminación en un elemento más de diseño sin alterar la funcionalidad del mismo.

-Como norma general a dicho análisis, se ha de prever un tratamiento atractivo y conjunto de la iluminación, generalmente pensada para los viarios principales, lo cual deviene en inadecuado para el tratamiento de otros espacios. Se prohíbe el sobre-dimensionamiento lumínico de la actuación.

-Se han de establecer los parámetros lumínicos en función de las necesidades concretas de cada espacio. Como es lógico, no son lo mismo las prestaciones de las áreas ajardinadas, que las del viario principal. Además, aunque la actividad nocturna de las áreas industriales es notable (fundamentalmente durante los meses de poca luz natural), no se utilizan todos los espacios, por lo que es eficaz proponer un tratamiento singularizado de cada uno de ellos en función de su uso.

-Se ha de tener en cuenta en el diseño y la tipología de la iluminación a la vegetación existente, tanto en los espacios libres como en las zonas urbanizadas y las distintas edificaciones. La altura de las luminarias ha de situarse por debajo de las copas del arbolado con el objeto de aprovechar al máximo la luz y, al mismo tiempo, contribuir a su propagación en los espacios verdes adyacentes.

-La profusión de carteles y soportes publicitarios luminosos confiere una imagen desordenada y de baja calidad. Paisajísticamente, se ha incorporar el tratamiento de estos soportes a la edificación y a la ordenación de las parcelas. Una iluminación nocturna neutra y de baja intensidad de las edificaciones y parcelas confiere una mejor calidad al conjunto. Esa habrá de ser la norma a seguir en su diseño e implementación.

Espacios publicitarios

-Para los espacios publicitarios, se ha de tener muy presente que el nuevo ámbito actuará como reclamo e imagen de los productos y servicios que en él se generarán. En la medida en que la ubicación, organización y volumetría del polígono provoque impacto paisajístico, aunque éste sea totalmente compatible, tanto más ocurrirá con los espacios publicitarios en él situado, ya que estos se colocarán aún en zonas más visibles para llamar la atención de usuarios y ciudadanía. Al socaire de ello, la singularidad y competitividad de las empresas hace que no exista un tratamiento unitario de los espacios publicitarios, y que cada empresa pugne por localizar su publicidad en el lugar más llamativo, pudiendo producirse un efecto contrario al deseado si ello no es regulado adecuadamente. Para ello:

- Se evitará la saturación visual fruto de la proliferación de carteles y pantallas publicitarias sin orden alguno, sobre todo en los espacios próximos al viario. Para ello, se debe incluir la publicidad en la configuración arquitectónica de las edificaciones. Cada vez más los nuevos materiales utilizados en las fachadas, así como la libertad formal de los volúmenes de estas edificaciones, permite incorporar los mensajes publicitarios a la concepción arquitectónica, asegurando así un diseño más integrado y una mayor calidad paisajística del producto. De este modo se evita también la saturación visual generada por la proliferación indiscriminada de estos elementos en el paisaje empresarial resultante.
- Se diseñará un programa uniforme de señalética del polígono.

TÍTULO SEXTO. NORMAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA Y ARQUITECTÓNICA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ARTÍCULO 100. CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS

-En el interior del ámbito del Sector no se encuentran edificios ni bienes incluidos en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico del término municipal de Aldaia ni en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

ARTÍCULO 101. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

En los suelos que cuenten con yacimientos arqueológicos, tan pronto se descubra su existencia se tomarán las medidas de protección o traslado de los restos que permitan compatibilizar la conservación de los mismos con el desarrollo de la actuación urbanística.

TÍTULO SÉPTIMO. NORMAS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

ARTÍCULO 102. NORMAS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

El Término Municipal de Aldaia se encuentra afectado, entre otras, tanto por las determinaciones relativas a las Servidumbres Aeronáuticas establecidas mediante Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo de 2008, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia (BOE nº 129, de 28 de mayo), como por la propuestas de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010 del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010 (BOE nº 2, de 3 de enero de 2011), así como por las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Valencia aprobadas por el Real Decreto 54/2018, de 2 de febrero (BOE nº 42, de 16 de febrero), por el que se aprueban las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas, Mapa de Ruido y el Plan de Acción del Aeropuerto de Valencia; y finalmente, también por la Nota Técnica del Anexo I y Planos de Anexos II y III, del Aeropuerto de Valencia que describe tales Afecciones y los criterios técnicos que deben ser tenidos en consideración en la redacción de los documentos de Planeamiento.

Así pues, estas Normas Urbanísticas incluyen en su articulado lo preceptuado en los siguientes documentos que se anexan a ellas:

Anexo I. Nota Técnica

Describe la afección de las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas y las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia en los términos municipales de Aldaia y Quart de Poblet, y recoge los criterios en relación con las afecciones citadas, con los que la Dirección General elabora los Informes preceptivos y vinculantes sobre el Planeamiento urbanístico en tramitación; criterios que deberán ser tenidos en consideración durante la redacción del documentos de Planeamiento.

Anexo II. Planos de Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Valencia.

Anexo III. Planos de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia.

Además de ello, al encontrarse la totalidad del Término Municipal de Aldaia incluido en las zonas y espacios afectados por las Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores (incluidas las palas), medios necesarios para las construcciones (incluidas grúas de construcción y similares), o plantación, requerirán Acuerdo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

-Las edificaciones y actividades existentes que cumplan las condiciones de uso establecidas las presentes Normas y no se encuentren sobre suelo destinado a viario público o espacios libres (siempre que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie), se considerarán conformes con el Planeamiento y por tanto no se considerarán Fuera de Ordenación.

-En caso de ocupar suelo destinado a viario público o espacios libres (salvo que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie), se considerarán Fuera de Ordenación. En estos casos sólo se autorizarán obras de mera conservación.

-En cualquier otro caso, no se considerarán Fuera de Ordenación, pero sí no plenamente compatibles con el Planeamiento. En estos casos se pueden admitir obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

-El exceso de construcción sobre el aprovechamiento objetivo previsto por el plan, que, por ser transitoriamente compatible con sus previsiones, pueda mantenerse hasta su reedificación, no se computará como aprovechamiento adjudicado a su titular al determinar las cesiones o costes de urbanización que le a este correspondan, ni se tendrá en cuenta al calcular los estándares dotacionales exigibles o la edificabilidad consumida respecto a la total asignada a la zona o sector en que esté situada la construcción.

Valencia, octubre de 2022

POR EL EQUIPO REDACTOR



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



ANEXO I
NOTA TÉCNICA

MINISTERIO
DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL
DE AVIACIÓN CIVIL



**NOTA TÉCNICA EN RELACIÓN CON EL PLAN PARCIAL CON HOMOLOGACIÓN
MODIFICATIVA DEL SECTOR EMPRESARIAL “PUENTE DE LOS CABALLOS” Y EL
SECTOR INDUSTRIAL “FORNELL-SALETA”, EN LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE
ALDAIA Y QUART DE POLET (VALENCIA).**

**AFECCIONES SOBRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE ALDAIA Y QUART DE POLET
Y CRITERIOS A TENER EN CUENTA.
(AEROPUERTO DE VALENCIA)
(Exp: 180362)**

A continuación, se recogen las afecciones y criterios a considerar en la redacción del "Plan Parcial con Homologación Modificativa del Sector Empresarial 'Puente de los Caballos' y el Sector Industrial 'Fornell-Saleta'", en los términos municipales de Aldaia y Quart de Poblet (Valencia), a efectos de asegurar el cumplimiento de la normativa estatal en materia de servidumbres aeronáuticas y de servidumbres aeronáuticas acústicas.

1.- Normativa Sectorial

Será de aplicación la normativa sectorial en relación al contenido y disposiciones del "Plan Parcial con Homologación Modificativa del Sector Empresarial 'Puente de los Caballos' y el Sector Industrial 'Fornell-Saleta'", en los términos municipales de Aldaia y Quart de Poblet (Valencia), en particular:

Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre).

Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E nº 162, de 8 de julio).

Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).



Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre).

Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre) en su actual redacción.

Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo de 2008, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia (B.O.E. nº 129, de 28 de mayo).

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E. nº 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Real Decreto 54/2018, de 2 de febrero (B.O.E. nº 42, de 16 de febrero), por el que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el mapa de ruido y el plan de acción del aeropuerto de Valencia.

Orden FOM/3417/2010 del Ministerio de Fomento, de 29 de noviembre, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Valencia (B.O.E. nº 2, de 3 de enero de 2011).



2.- Servidumbres Aeronáuticas Acústicas

Consideraciones generales

Los términos municipales de Aldaia y Quart de Poblet están sometidos a las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Valencia, como puede observarse en el plano que se adjunta como Anexo II al escrito al que acompaña la presente Nota Técnica.

Criterios a considerar

Con carácter general, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas $Ld \geq 60 \text{ dB(A)}$, $Le \geq 60 \text{ dB(A)}$ ni $Ln \geq 50 \text{ dB(A)}$. Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Valencia aprobadas por Real Decreto 54/2018, de 2 de febrero (B.O.E. nº 42, de 16 de febrero), por el que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el mapa de ruido y el plan de acción del Aeropuerto de Valencia.

El planeamiento urbanístico que se tramite deberá tener en cuenta dicha limitación y considerar, a la hora de establecer las determinaciones de ordenación, los siguientes criterios a efectos de asegurar el cumplimiento de la normativa estatal en materia de servidumbres aeronáuticas acústicas:

- Con carácter general, por parte de esta Dirección General se informarán desfavorablemente, en los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable afectados por las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Valencia, los usos residenciales o los dotacionales educativos o sanitarios.
- Con carácter general, por parte de esta Dirección General se informarán desfavorablemente, en los ámbitos clasificados como Suelo No Urbanizable afectados por las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Valencia, las nuevas construcciones para usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios, y las modificaciones urbanísticas, que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos, respecto al planeamiento vigente.



- En caso de implantarse edificaciones dentro de zonas afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Valencia, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E., que establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Fomento con los costes de la insonorización.

3.- Servidumbres Aeronáuticas

Consideraciones generales

La totalidad de los términos municipales de Aldaia y Quart de Poblet se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Valencia, tal y como puede observarse en los planos que se adjuntan como Anexo III al escrito al que acompaña la presente Nota Técnica.

Se observan incluidas en el plano DOC-INI-6 de la documentación descargada de la dirección web facilitada por la Generalitat Valenciana, unas servidumbres aeronáuticas que presentan discrepancias con las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia correspondientes al Real Decreto 856/2008, que pueden ser debidas a los márgenes de error en la representación sobre la documentación descargada. Al respecto, cabe indicar que, en cualquier caso, las servidumbres aeronáuticas que afectan a los términos municipales de Aldaia y Quart de Poblet son las que se recogen en los mencionados planos que se adjuntan como Anexo III al escrito al que acompaña la presente Nota Técnica.

En particular, hay zonas de los términos municipales de Aldaia y Quart de Poblet en las que, teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y aun no existiendo referencia a las alturas de todas las construcciones e instalaciones que pudieran permitirse a través del "Plan Parcial con Homologación Modificativa del Sector Empresarial 'Puente de los Caballos' y el Sector Industrial 'Fornell-Saleta'", se estima que las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas podrían verse vulneradas por dichas construcciones e instalaciones.



Criterios a considerar

Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan a los términos municipales de Aldaia y Quart de Poblet, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El planeamiento urbanístico que se tramite deberá tener en cuenta dicha limitación y considerar, a la hora de establecer las determinaciones de ordenación, los siguientes criterios a efectos de asegurar el cumplimiento de la normativa estatal en materia de servidumbres aeronáuticas:

- Con carácter general, por parte de esta Dirección General se informará desfavorablemente, a estos efectos, la reclasificación o, en su caso, la recalificación que aumente las alturas de aquellas zonas en que el terreno se encuentre próximo a las cotas de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas, o bien la altura de construcciones, postes, antenas, carteles, etc., vulnere dichas superficies, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.
- En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.



- Conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES).
- Conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo en los términos municipales de Aldaia y Quart de Poblet, de su revisión o modificación, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
- En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del "Plan Parcial con Homologación Modificativa del Sector Empresarial 'Puente de los Caballos' y el Sector Industrial 'Fornell-Saleta'", o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el planeamiento, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico en tramitación.
- En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.



- Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:
 - a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
 - b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
 - c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
 - d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
 - e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
 - f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
 - g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.
- Conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas, cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución

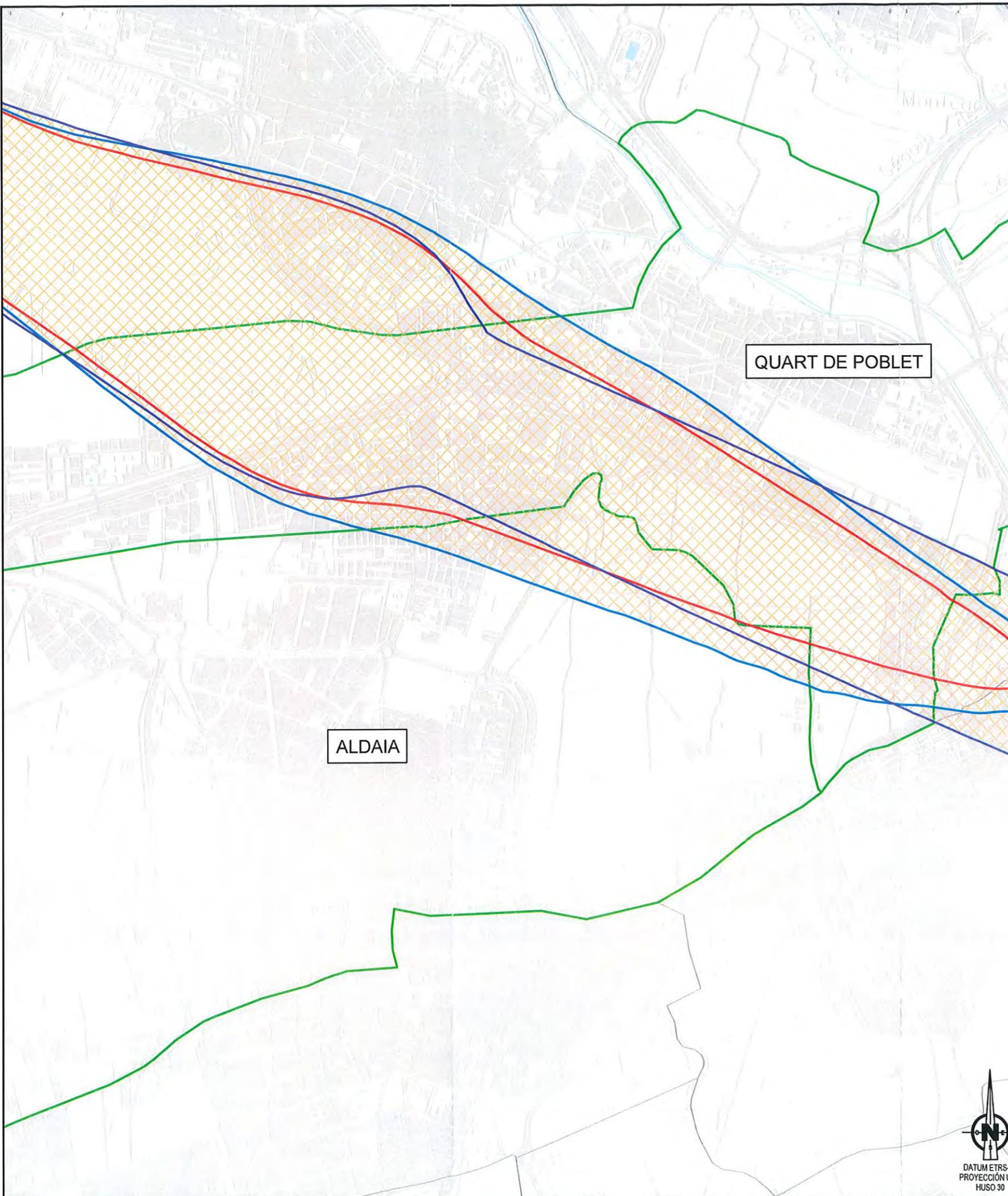


que a tales efectos se evacuase solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

Madrid, octubre de 2018



ANEXO II
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACÚSTICAS

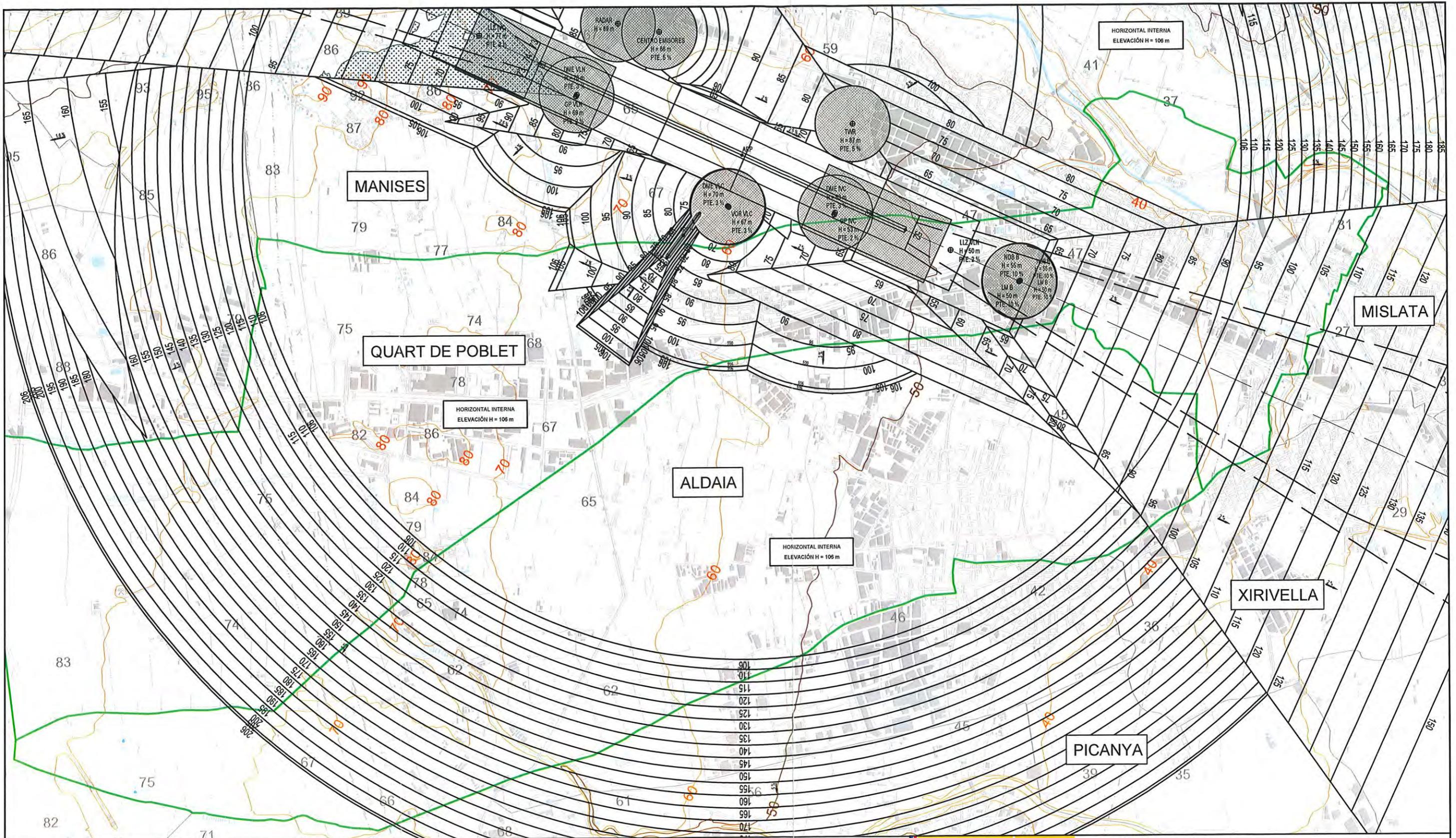




**ANEXO III
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

MINISTERIO
DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL
DE AVIACIÓN CIVIL



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- 200** SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- ██████** ZONA DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- ██████** VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- ~~~~~** CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
- TÉRMINOS MUNICIPALES DE ALDAIA Y QUART DE POBLET
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

AEROPUERTO DE VALENCIA

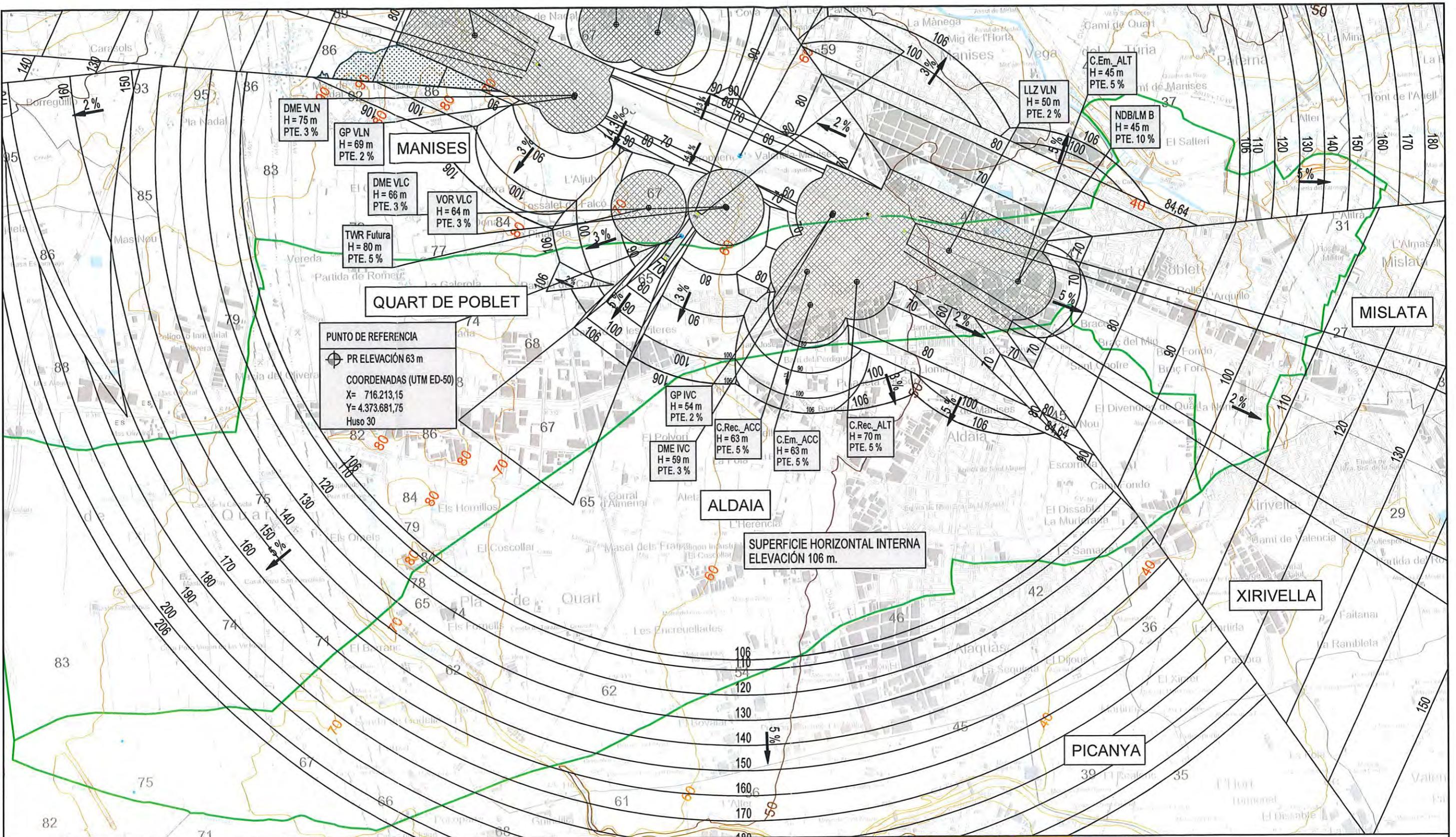
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E
INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
REAL DECRETO 856/2008



DATUM ED-50
PROYECCIÓN UTM
HUSO 30

ESCALA 1:30.000 FECHA OCTUBRE 2018 EXP. 180362 PLANO 2.1



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- 200** SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- ██████** ZONA DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- ██████** VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- ~~~~~** CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
- TÉRMINOS MUNICIPALES DE ALDAIA Y QUART DE POBLET
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES



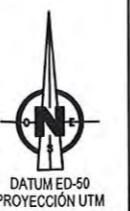
GOBiERNO
DE ESPAÑA
MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

AEROPUERTO DE VALENCIA

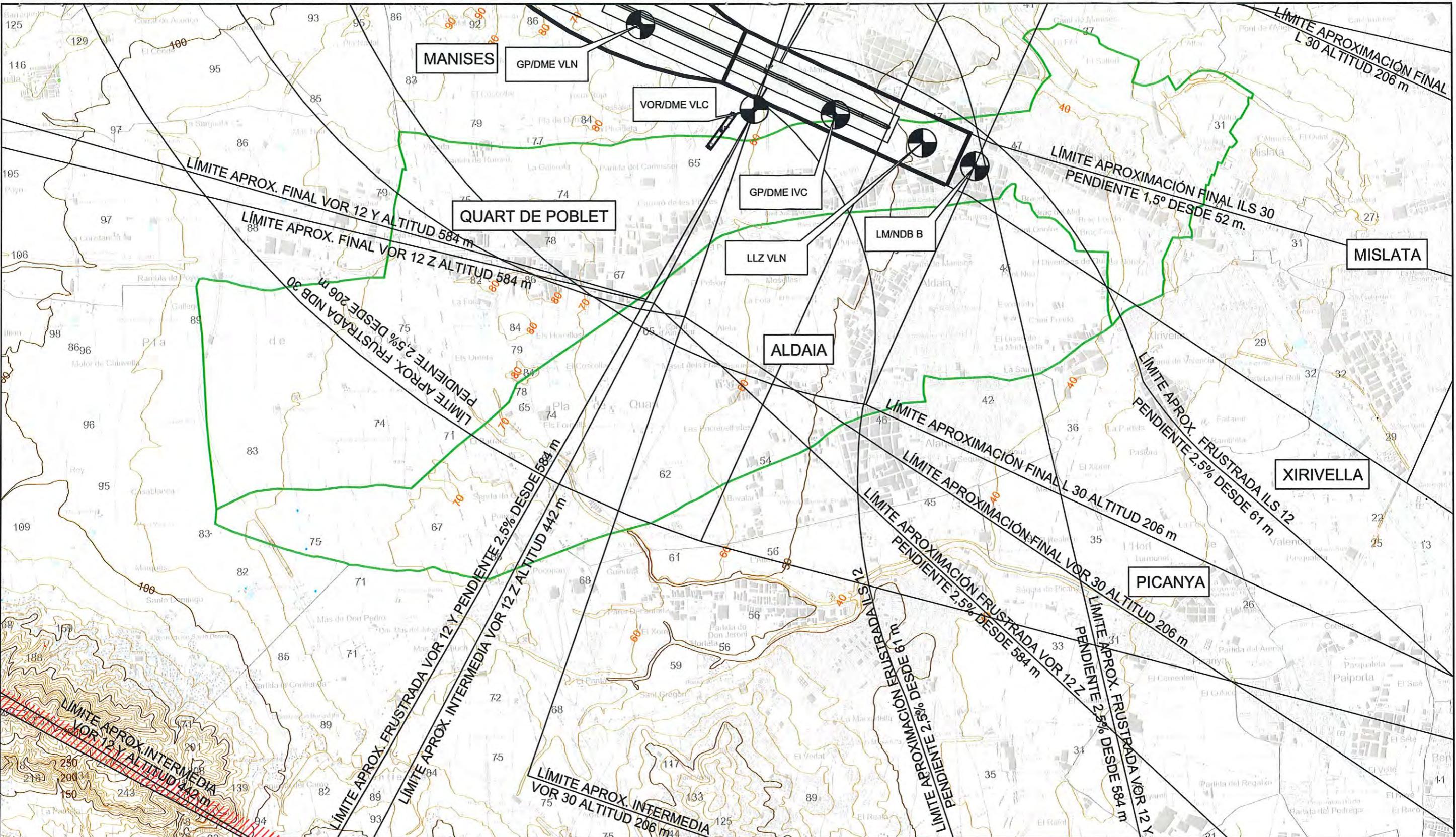
PROPIUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS PLAN DIRECTOR DESARROLLO PREVISIBLE



DATUM ED-50
PROYECCIÓN UTM
HUSO 30

ESCALA 1:30.000	FECHA OCTUBRE 2018	EXP. 180362	PLANO 2.2
--------------------	-----------------------	----------------	--------------



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
- TÉRMINOS MUNICIPALES DE ALDAIA Y QUART DE POBLET
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES



Gobierno
de España

Ministerio
de Fomento

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE

DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

AEROPUERTO DE VALENCIA

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN
DE LAS AERONAVES
REAL DECRETO 856/2008



ESCALA 1:40.000	FECHA OCTUBRE 2018	EXP. 180362	PLANO 2.3
--------------------	-----------------------	----------------	--------------

