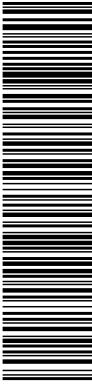


DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20240722_E_11614_DOCUMENTO HOMOLOGACION 240722 ML PC RED	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 11614, Fecha de entrada: 22/07/2024 19:16 :00
OTROS DATOS Código para validación: 9S9I2-ZUE8D-Z6HVT Fecha de emisión: 14 de Agosto de 2024 a las 13:47:31 Página 1 de 78	FIRMAS



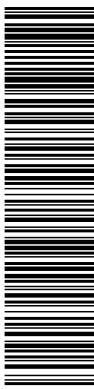
Este documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la autenticidad del documento. El código de verificación es: **C-ES-F-28/2011-1**. Firma digital por: **1. C-ES-F-28/2011-1**. Firmado por: **1. C-ES-F-28/2011-1**. Código de verificación de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.oficinavirtual.aifc.gob.es>. Los documentos firmados en la dirección web: <https://www.oficinavirtual.aifc.gob.es> son válidos para su uso en la Administración Pública y para su presentación ante las autoridades competentes. La firma electrónica de la persona que ha emitido este documento es: **ALDAYA, ALBERTO**. DNI: **86766351T**, NIF: **ES76635101**, SIA: **ES2871654K**, DIRECCIÓN: **AV. MARTÍ, 16 1º BIS**, LOCALIDAD: **ALICANTE**, PROVINCIA: **ALICANTE**, PAÍS: **ESPAÑA**. Fecha de emisión: **2021-07-19**. Fecha de expiración: **2026-07-19**. El documento tiene un número de identificación único: **U6243528072021071918**.

DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN “PONT DELS CAVALLS”

ALDAIA (VALENCIA)

julio de 2024

P v U S



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

MEMORIA INFORMATIVA	5
1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES	5
2 ALCANCE TERRITORIAL Y MATERIAL.	6
3 CONDICIONES GEOGRÁFICAS	6
4 ACCESOS AL SECTOR	7
5 CONDICIONES INSTITUCIONALES.	9
5.1 DETERMINACIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO GENERAL	9
5.2 OBRAS PÚBLICAS PROGRAMADAS QUE INFUJAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.	9
5.3 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	10
5.3.1 SERVIDUMBRE DE CARRETERAS	11
5.3.2 SERVIDUMBRES FERROVIARIAS	13
5.3.3 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	14
5.3.4 AFECCIONES EN MATERIA DE AGUAS	15
5.3.5 AFECCIONES A VÍAS PECUARIAS	16
5.3.6 POLÍTICA SANITARIA MORTUORIA	17
6 PLANOS DE INFORMACIÓN	18
6.1 Situación. INF-01	18
6.2 Estructura de la propiedad - Plano catastral. INF-02	18
6.3 Estado actual. Topografía del entorno. INF-03	18
6.4 Usos. INF-04	18
6.5 Afecciones en materia de carreteras, vías pecuarias, ferroviarias y cementerio. INF-05	18
6.6 Servidumbres aeronáuticas. INF-06	18
MEMORIA JUSTIFICATIVA	26
1 ENCUADRE NORMATIVO	26
2 CONDICIONANTES PARA EL DISEÑO DEL SECTOR	26
3 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ESCOGIDA	30
4 ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL VIGENTE.	34
5 DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SECTOR.	35
5.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELLO	35
5.2 DELIMITACIÓN DE SECTORES	35
5.3 TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL	36
5.3.1 CARRETERAS	36
5.3.2 BARRANCO DEL POYO	36
5.3.3 CANAL TRASVASE JÚCAR-TURIA	36
5.3.4 VÍAS PECUARIAS	36
5.4 ÁREA DE REPARTO Y SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR.	37



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

5.5 APROVECHAMIENTO TIPO	38
5.6 RED PRIMARIA	39
5.6.1 ZONAS VERDES	40
5.7 DIRETRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN URBANA	41
6 FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.	46
7 CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES	59
7.1 RESERVA DE SUELO DOTACIONAL DESTINADO A ZONAS VERDES	59
7.2 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN VÍA PÚBLICA y PARCELA PRIVADA	59
7.3 CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES- SÍNTESIS.	60
8 UNIDADES DE EJECUCIÓN.	61
8.1 DELIMITACIÓN	61
9 ÁREAS OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE.	62
10 PLANOS DE ORDENACIÓN	63
10.1 Clasificación. ORD-01	63
10.2 Calificación. ORD-02	63
10.3 Dotacionales. ORD-03	63
10.4 Superficie Computable del Sector. ORD-04	63
10.5 Área de Reparto. ORD-05	63
10.6 Red Primaria. ORD-06	63
10.7 Infraestructura verde. ORD-07	63
10.8 Secciones tipo. ORD-8.1	63
10.9 Secciones tipo. ORD-8.2.	63
10.10 Secciones tipo. ORD-8.3	63
10.11 Superposición con ortofoto. ORD-09	63
10.12 Cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos. ORD-10	63
10.13 Superficies afectas a su destino. ORD-11	63
10.14 Plano ordenación realista. ORD-12	63
10.15 Borde Norte. ORD-13	63

OTROS DATOS

Código para validación: 9S9I2-ZUE8D-Z6HVT
Fecha de emisión: 14 de Agosto de 2024 a las 13:47:31
Página 4 de 78

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

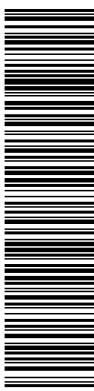


DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT
DELS CAVALLS"
MEMORIA INFORMATIVA

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

MEMORIA INFORMATIVA

julio de 2024



DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT
DELS CAVALLS"
MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

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

Se ha tramitado una veintena de modificaciones de alcance limitado excepto la nº 1 que reclasificó suelo (283.000 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 Alcudia 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 Alcudia 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 dels Cavalls" como ámbito estratégico del Territorio para actividades económicas, en concreto como Parque Comarcal de Innovación, adecuándolo a los Objetivos y Directrices de la ETCV.



DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT
DELS CAVALLS"
MEMORIA INFORMATIVA

Con fecha diciembre de 2021 se declara el ámbito de la Homologación Modificativa y Plan Parcial del Sector "Parque Empresarial Pont dels 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.

La Comisión de Evaluación Ambiental de la Consellería de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica de la Generalitat Valenciana, en fecha 25.05.2023, adoptó el Acuerdo de considerar aceptable desde el punto de vista ambiental la propuesta de Declaración Ambiental y Territorial Estratégica de la Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls" de Aldaia, habiendo emitido la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica (DATE).

El ayuntamiento en Pleno el 26 de Marzo de 2024 acuerda aprobar provisionalmente la homologación y plan parcial del parque comarcal de innovación "Pont dels Cavalls".

El ayuntamiento remitió al Servicio Territorial de Urbanismo el 30.04.2024 el documento de HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN PONT DELS CAVALLS, para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo.

Por lo tanto, este documento de homologación tiene como objetivo fundamental regular la ordenación estructural del Parque Comarcal de Innovación.

2 ALCANCE TERRITORIAL Y MATERIAL.

Por su alcance territorial, el presente documento no es una homologación global, ya que afecta exclusivamente a un sector. Por su alcance material es una homologación modificativa ya que se modifican aspectos de la ordenación vigente. Todo ello según el apartado I.3 de la ORDEN de 29 de marzo de 1996, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de enero de 1996, sobre la homologación de planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

3 CONDICIONES GEOGRÁFICAS

El ámbito del Plan Parcial y la homologación modificativa 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 sector 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.

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20240722_E_11614_DOCUMENTO HOMOLOGACION 240722 ML PC RED	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 11614, Fecha de entrada: 22/07/2024 19:16 :00
OTROS DATOS Código para validación: 9S9I2-ZUE8D-Z6HVT Fecha de emisión: 14 de Agosto de 2024 a las 13:47:31 Página 7 de 78	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN “PONT DELS CAVALLS”
MEMORIA INFORMATIVA

4 ACCESOS AL SECTOR

Tal y como señala la ETCV, en su Directriz 92 referida a los principios directores de la ocupación del suelo para actividades económicas, en su apartado 92.1.e indica:

"e) Concentrar las actuaciones estratégicas en materia de suelo para actividades económicas en emplazamientos de elevada accesibilidad y disponibilidad de sistemas de transporte intermodal."

Por lo tanto, son de gran relevancia las existentes infraestructuras de conexión en el ámbito, que propician una elevada accesibilidad, y que cuente con diversas modalidades de transporte.

El término municipal de Aldaia se trata de un término prácticamente llano, que queda enmarcado en el interior del área que delimitan cuatro importantes infraestructuras viarias presentes, como son: al Norte la autovía A-3 (en término de Quart de Poblet); al Oeste, la A-7 (que cruza parte del término); al Sur, la CV-36 (también, cruza parte del término); y al Este, de nuevo la A-3 (en término de Quart de Poblet).

Internamente, la movilidad viaria del término municipal queda determinada, fundamentalmente, por varias carreteras, como la CV-413 que cruza en dirección Este-Oeste, y las carreteras CV-409 y CV-410 que constituyen una especie de anillo exterior que engloban los núcleos urbanos de Aldaia y Alaquàs. Además, en dirección Este-Oeste cruza el la línea de ferrocarril Valencia-Madrid, que atraviesa el casco urbano de Aldaia.

Todo ello le hace estar conectado a 5 minutos del Aeropuerto, a 15 minutos de la ciudad de Valencia y a 20 minutos del Puerto; además de las muy importantes conexiones directas con la Autovía A3 (conexión Madrid, y conexión con eje logístico Aldaia-Quart-Ribarroja), Autovía A7 (conexión Europa, Barcelona, Alicante, Castellón, corredor Mediterráneo) y CV-36. A lo que cabe añadir el estar dotado de una red local que lo conexionan con los núcleos poblacionales colindantes (el propio Aldaia, Alaquàs, Torrent, Quart de Poblet y Xirivella).

Esta diversidad de conexiones puede observarse en la siguiente imagen



OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: 9S9I2-ZUE8D-Z6HVT Fecha de emisión: 14 de Agosto de 2024 a las 13:47:31 Página 9 de 78		

DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"
MEMORIA INFORMATIVA

Conexión cercana a Autovía A7, conexión Europa, Barcelona, Castellón y Alicante, y ubicación estratégica de futuro corredor Mediterráneo. Por lo tanto, conexiones a nivel internacional, nacional, comarcal y local.

Perfectamente conectado con colindantes y a nivel comarcal y de Área Metropolitana, lo que reduce distancias y tiempos de desplazamiento entre hogar y trabajo.

Con todo ello puede concluirse que la ubicación, en relación a las infraestructuras de conexión, es excelente, y que permiten tener perfectamente conectado el ámbito a nivel internacional, nacional y comarcal, con diversas modalidades de transporte.

5 CONDICIONES INSTITUCIONALES.

5.1 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 y homologación modificativa se encuentra supeditada al cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que dimanan de la legislación vigente, y más concretamente de:

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

5.2 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 pudiesen influir.

La CHJ ha realizado un proyecto con el que pretende paliar los efectos de las lluvias torrenciales en los municipios atravesados por los barrancos del Poyo, la Saleta y Pozalet. En concreto, en la zona más próxima al Parque Comarcal, 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.



DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"
MEMORIA INFORMATIVA

- 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 que favorecen las conexiones del Parque Comarcal de Innovación.



5.3 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 que se describirán a continuación.

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-Turia, y el Barranco del Poyo.



DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT
DELS CAVALLS"
MEMORIA INFORMATIVA

5.3.1 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.



DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT
DELS CAVALLS"
MEMORIA INFORMATIVA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(.../...)

Art. 35. Zona de reserva.

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

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



DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT
DELS CAVALLS"
MEMORIA INFORMATIVA

CARRETERA CV-413

La CV-413 es una carretera que une las carreteras CV-33 y 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.

En este desarrollo 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.

5.3.2 SERVIDUMBRES FERROVIARIAS

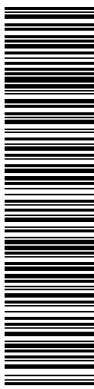
Nos encontramos con dos vías de ferrocarril, una al norte del propio límite del sector y otra en la zona sur del término municipal: La primera es la vía Valencia - Cuenca que cruza el término de noroeste a sudeste, y la segunda la vía del tren de alta velocidad Madrid - Valencia por el sur del territorio.

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 sector.



DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT
DELS CAVALLS"
MEMORIA INFORMATIVA

5.3.3 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 sector del Parque Comarcal de Aldaya 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 homologación 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



DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT
DELS CAVALLS"
MEMORIA INFORMATIVA

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.*

5.3.4 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



DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"
MEMORIA INFORMATIVA

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.

5.3.5 AFECCIONES A VÍAS PECUARIAS

Constituyen los Caminos, Veredas y Vías Agropecuarias la Estructura Vial 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).

CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS ALDAIA	
PROYECTO DE CLASIFICACIÓN	
Aprobación: 23/11/1988	
Publicación BOE:	
Publicación BOF:	
Publicación DOGV: 18/12/1988	
Longitud total (m): 19.990	
NP de vías pecuarias: 8	
En entorno agrícola y urbana (m): 15.985	
NP de desembocaduras clasificadas: 2	
En entorno forestal (m): 0	
NP de abrevaderos clasificados: 0	

CÓDIGO	TIPOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ANCHURA LEGAL (m)	ANCHURA NECESARIA (m)	DESPRECIO (%)
A00214_ALDAIA_001_000	Colada	No	75.00	20.00	1.000
A00214_ALDAIA_002_000	Vereda	No	20.00	15.00	6.374
A00214_ALDAIA_003_000	Vereda del Carrizo de Turís	No	20.00	20.00	1.342
A00214_ALDAIA_004_000	Vereda del Carrizo de Quart	No	10.00	10.00	1.426
A00214_ALDAIA_005_000	Vereda del Carrizo de Quart	No	10.00	10.00	1.426
A00214_ALDAIA_006_000	Vereda del Carrizo de Quart / Vereda del Carrizo de la Colada de Hornillos / Vereda del Carrizo de la Colada de Castilla	No	10.00	10.00	761
A00214_ALDAIA_007_000	Colada	No	15.00	15.00	1.952
A00214_ALDAIA_008_000	Colada	No	8.00	8.00	1.518
A00214_ALDAIA_009_000	Colada	No	8.00	8.00	1.518
A00214_ALDAIA_010_000	Colada	No	8.00	8.00	1.518



COLADA CAMINO DE HORNILLOS

Esta colada, de 1.952 m de longitud, atraviesa el Sector Parque Comarial 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 Aldaya, 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.



DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"
MEMORIA INFORMATIVA

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 Cuatros 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.

5.3.6 POLÍTICA SANITARIA MORTUORIA

Uno de los objetivos del desarrollo del Parque Comarcal es permitir la ampliación inmediata y continua del Cementerio con la consideración de Red Primaria de Dotacional Múltiple (QM).

Se deben de cumplir las determinaciones establecidas en el Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell de la Generalitat, correspondiente al Reglamento por que regula las prácticas de policía mortuoria en la Comunidad Valenciana (modificado por el Decreto 195/2009, de 30 de octubre, del Consell de la Generalitat). 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 prohibiría el establecimiento de todo tipo de construcción, tal y como se representa en los planos citados.

Se define la parcela QM de Ampliación del Cementerio a partir del levantamiento del cerramiento del actual cementerio, naciendo esa amplitud de diferentes bloques anexos al antiguo cementerio. 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 dotacional.



DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT
DELS CAVALLS"
MEMORIA INFORMATIVA

6 PLANOS DE INFORMACIÓN

- 6.1 Situación. INF-01
- 6.2 Estructura de la propiedad - Plano catastral. INF-02
- 6.3 Estado actual. Topografía del entorno. INF-03
- 6.4 Usos. INF-04
- 6.5 Afecciones en materia de carreteras, vías pecuarias, ferroviarias y cementerio. INF-05
- 6.6 Servidumbres aeronáuticas. INF-06

Valencia, julio de 2024

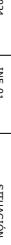
POR EL EQUIPO REDACTOR

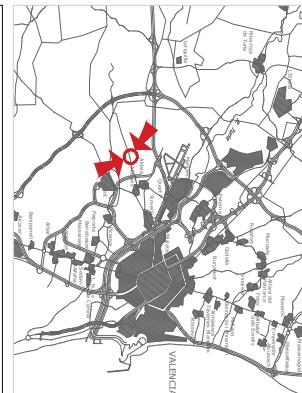
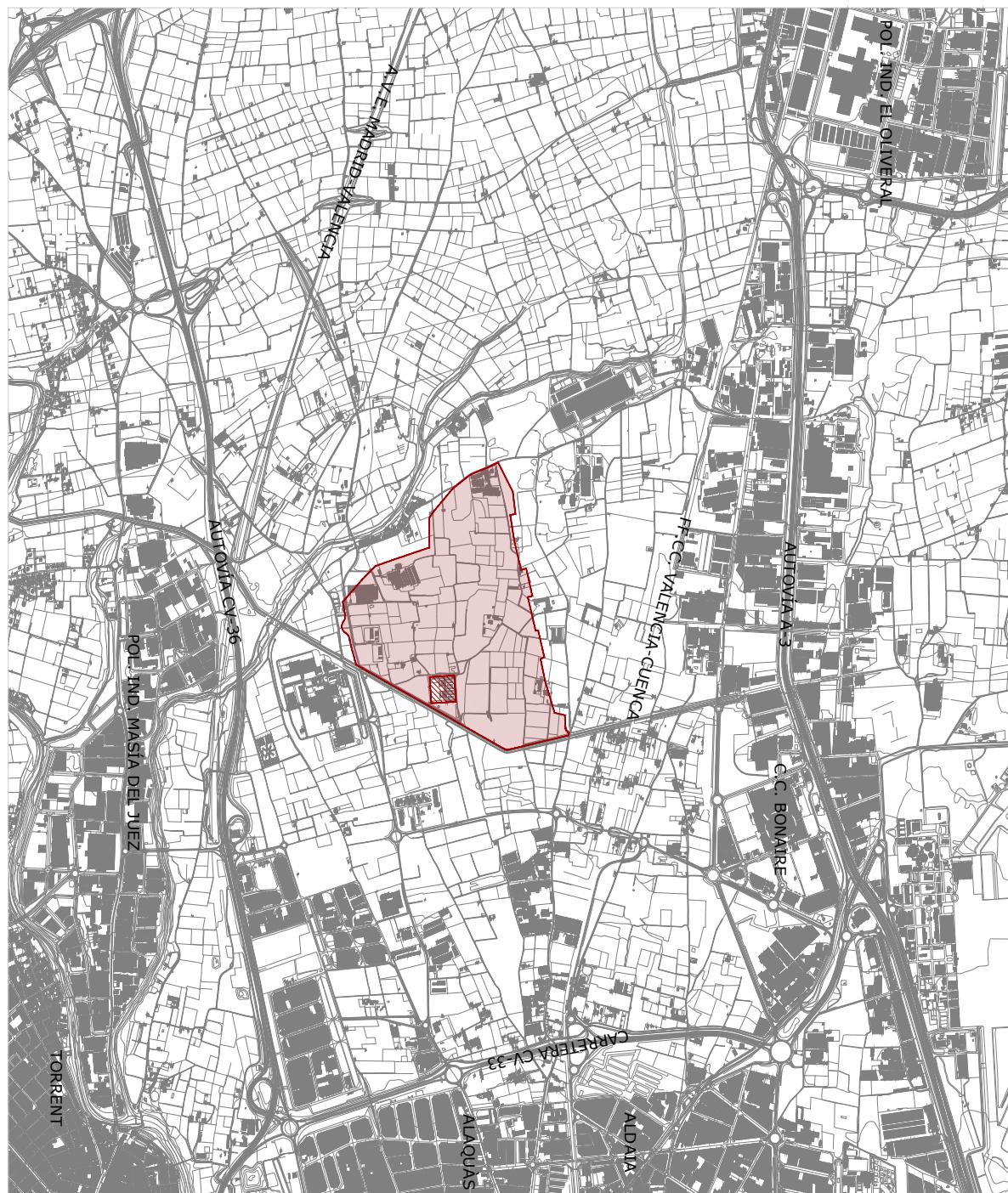
Paloma Cebrián Sánchez

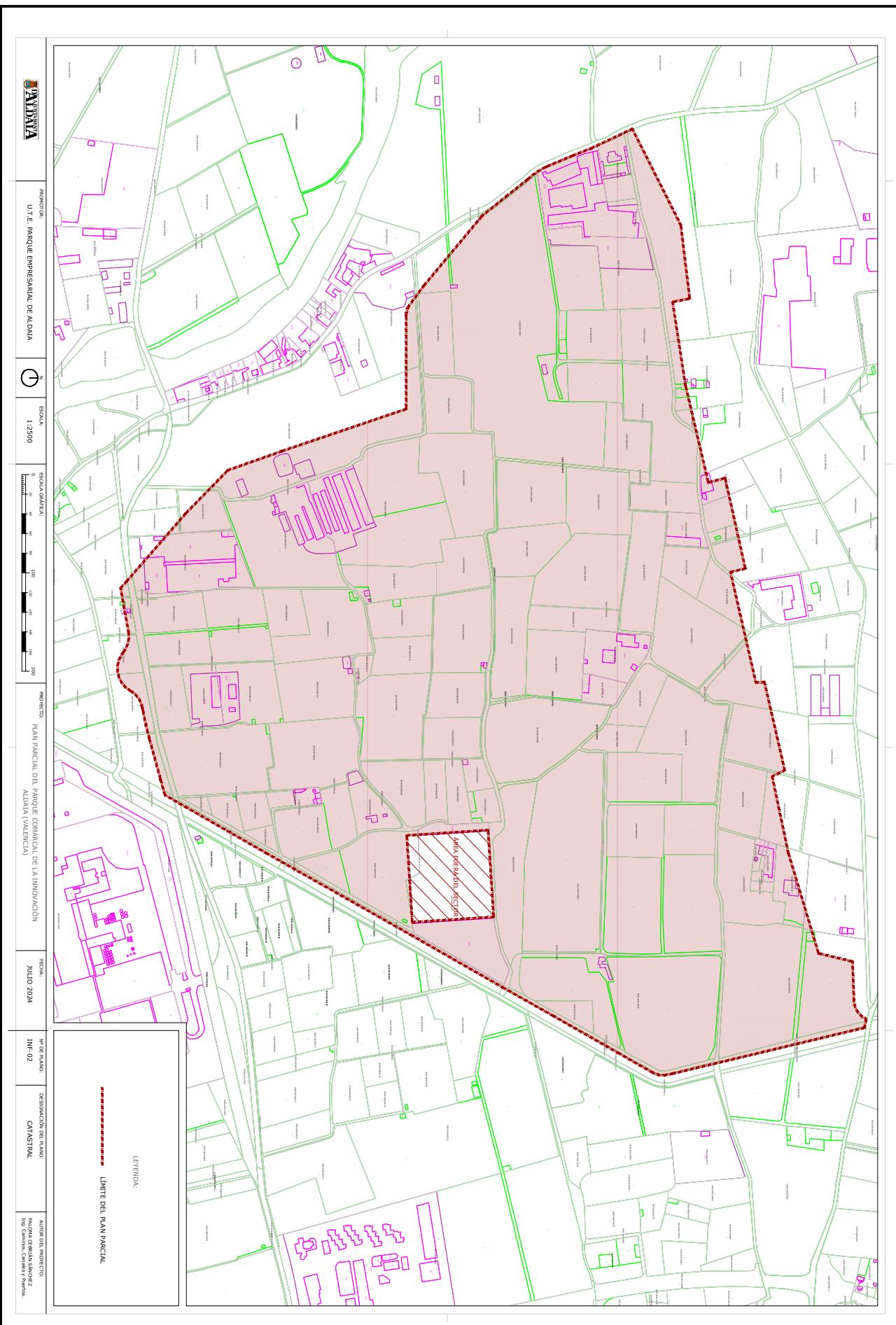
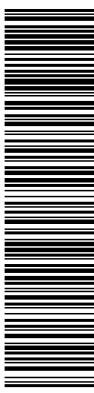
Ingeniera de Caminos, CC. Y PP. N° 35.640

Código par
Fecha de e
Página 12



 ALAUDA UTE PARQUE EMPRESARIAL DE ALAUDA			
 1:10000	 ESCALA: ESCALA GRÁFICA:	 PROYECTO: PLANO PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE LA INNOVACIÓN ALAUDA (VALENCIA)	 FECHA: JULIO 2024
		 LÉGENDA	
Nº DE PLANO: INF-01	DESIGNACIÓN DEL PLANO: SITUACIÓN	AUTOR DEL PROYECTO: Imp. Caminos, Canales y Puertos.	

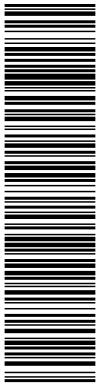


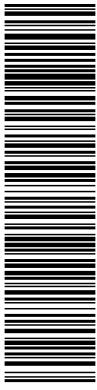


Código par
Fecha de e
Página 21

Código para validación: **9S91Z-ZUE8D-Z6HVI**
Fecha de emisión: 14 de Agosto de 2024 a las 13:47:31
Página 21 de 78

Página 21 de 76





PROPIETARIO:

U.T.E. PARQUE EMPRESARIAL DE ALDAIA

ESCALA:

1:5000

ESCALA GRÁFICA:

0 100 200 300 400 500

PROYECTO:

PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMERCIAL DE LA INNOVACIÓN

FECHA:

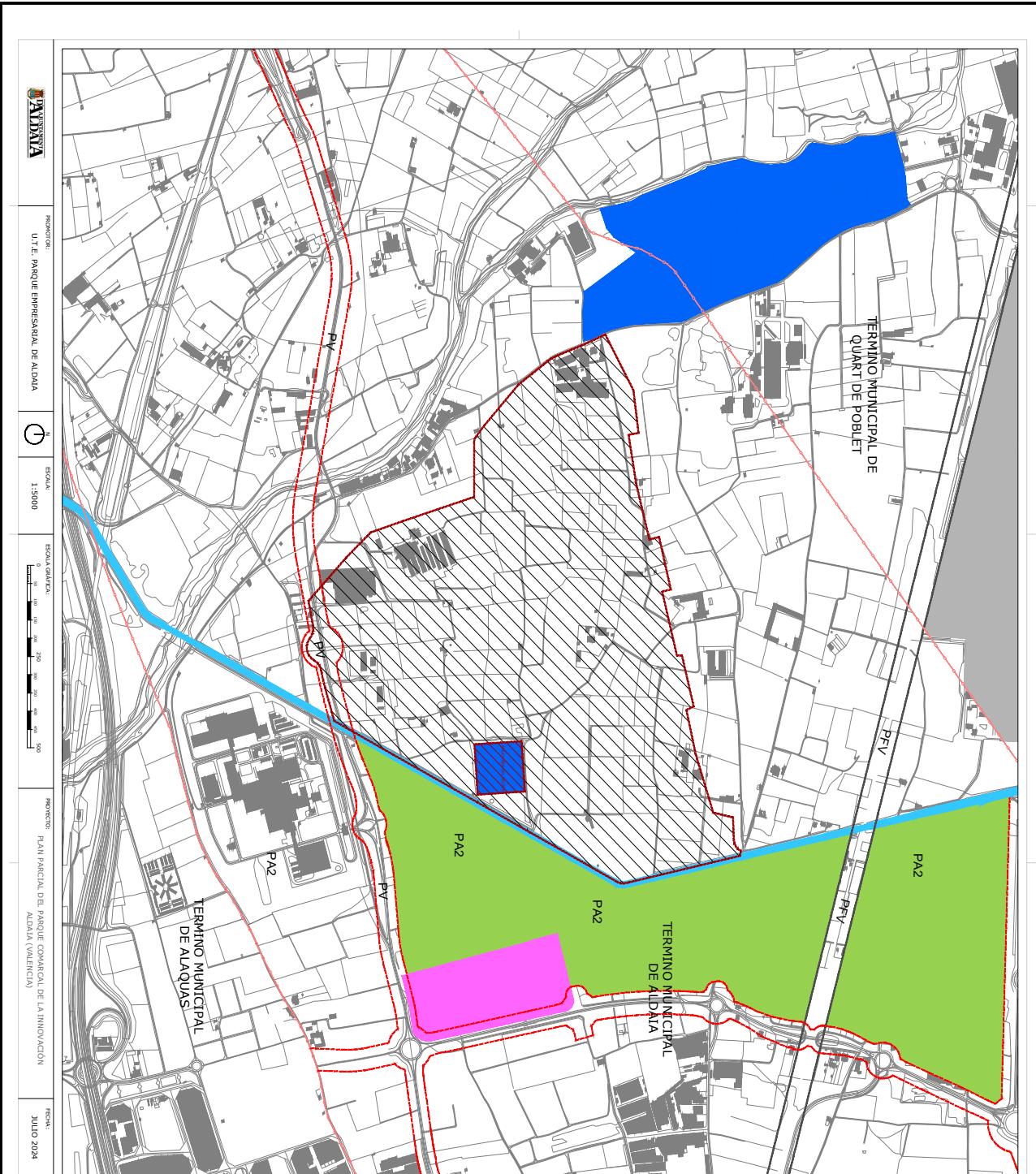
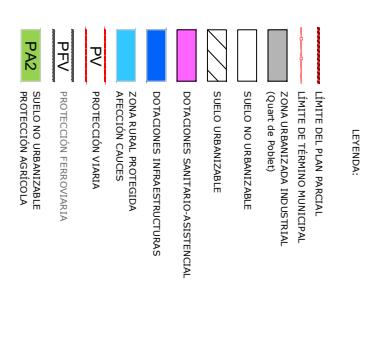
JULIO 2024

Nº DE PLANO:

INF-04

DESIGNACIÓN DEL PLANO:

USOS



AUTOR DEL PROYECTO: PAOLA & CARLOS SÁNCHEZ INGENIEROS Y ARQUITECTOS	USOS:
PA2	SUELDO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN AGRICOLA

Código par
Fecha de e
Página 23

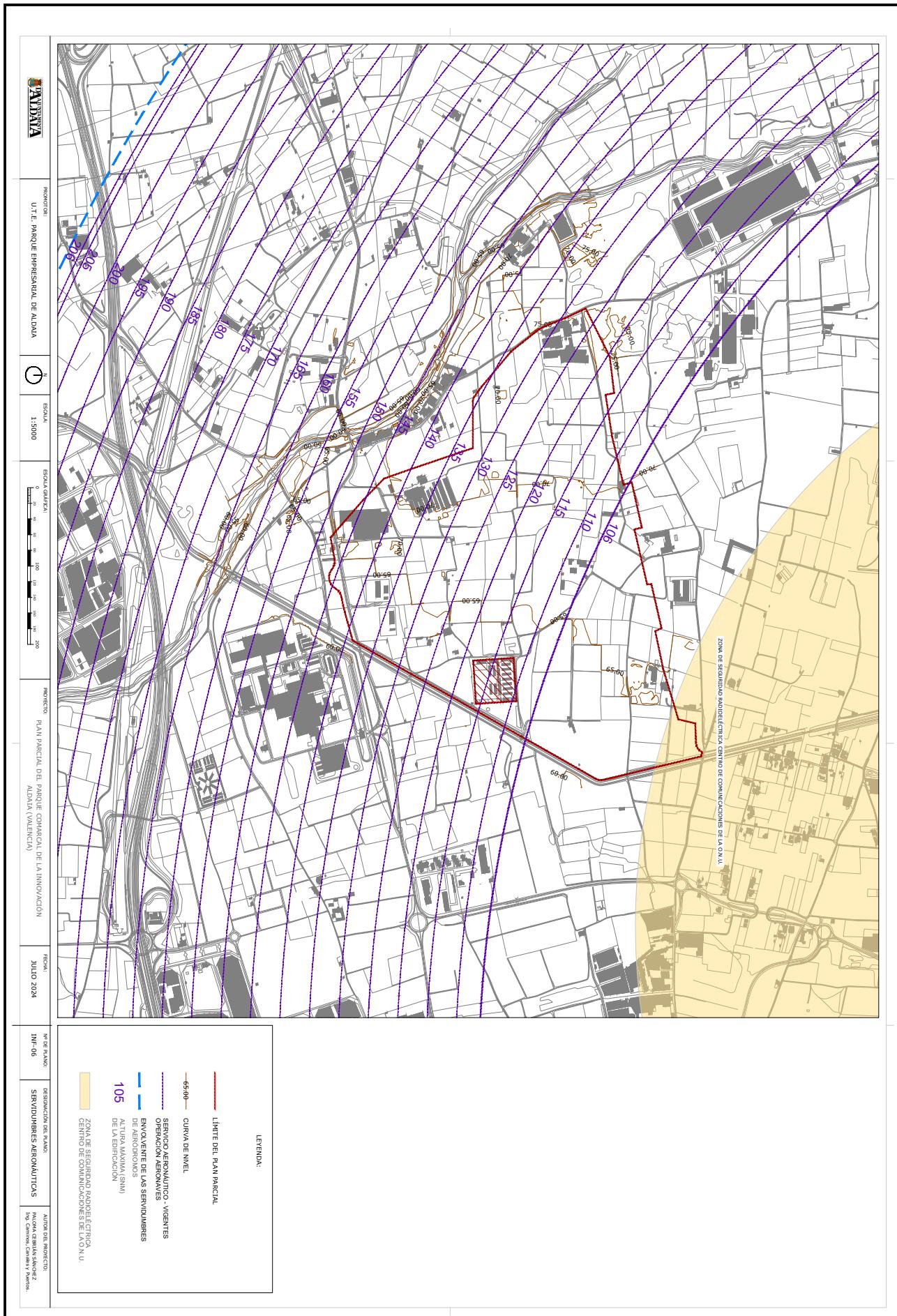


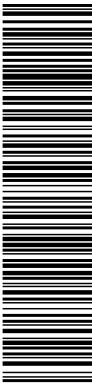
LEYENDA:

- LÍMITE DEL PLAN PARCIAL
- PLAN DE DEFENSA DE LOS RECURSOS NATURALES DE LA CUENCA HIDROGRÁFICA DE LA ALBUFERA
- VÍAS PECULIARIAS
- AFFECCIÓN CEMENTERIO (POLICIA SANTANA MORTUARIA 25m)
- AFFECCIÓN BARRANCO (ZONA DE PROTECCIÓN DE SERVIDUMBRE 5m)
- AFFECCIÓN BARRANCO (ZONA DE POLICIA 10m)
- AFFECCIÓN CANAL TRASVASE (ZONA DE PROTECCIÓN DE SERVIDUMBRE 5m)
- ENVOLVENTE DE PELIGROSIDAD POR INUNDACIÓN DEL PATRÓNICO
- AFFECCIÓN FERROVIARIA (LÍMITE DE EXPLOTACIÓN)
- AFFECCIÓN FERROVIARIA (ZONA DE PROTECCIÓN)
- AFFECCIÓN GARRERAS (ZONA DE DOMINIO PÚBLICO)
- AUTOR DEL PROYECTO: PALOMA CELIA SÁNCHEZ Z. ING. Caminos, Canales y Puertos.

PROYECTO:	U.T.E. PARQUE EMPRESARIAL DE ALAUDA	FECHA:	JULIO 2024	Nº DE PLANO:	DESIGNACIÓN DEL PLANO:	AFFECCIONES
PROYECTO:	U.T.E. PARQUE EMPRESARIAL DE ALAUDA	FECHA:	JULIO 2024	Nº DE PLANO:	INF-05	AFFECCIONES

Código para validación: **9S9I2-ZUE8D-Z6HVT**
Fecha de emisión: 14 de Agosto de 2024 a las 13:47:31
Página 24 de 78





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

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

MEMORIA JUSTIFICATIVA
julio de 2024



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

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1 ENCUADRE NORMATIVO

El planeamiento general vigente en el municipio de Aldaia tiene fecha de aprobación definitiva el 5 de enero de 1990, siendo por tanto anterior a la entrada en vigor del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), vigente en la Comunidad Valenciana.

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

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. (en adelante, TRLOTUP)
- Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero del Consell.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

2 CONDICIONANTES PARA EL DISEÑO DEL SECTOR

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

CONDICIONANTES GEOGRÁFICOS, PORN ALBUFERA E INUNDABILIDAD.

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

Alejar el extremo oeste del PAI del barranco del Poyo, aislando parcelas sin urbanizar generaría a su vez un efecto de inundación sobre las mismas, ya que sería el paso natural del agua entre la zona urbanizada y el barranco. A su vez, aparecerían unas servidumbres de red de pluviales sobre estas parcelas generando incomodidades a los agricultores, llegando a imposibilitar su trabajo diario.

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 5'00 m.



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

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 Comarciales de Innovación y Polígonos Industriales y Terciarios en el Medio Rural.

[...]

b) Los Parques Comarciales 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.

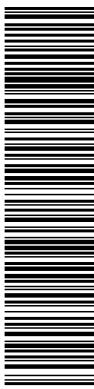
[...]"

Se entiende, pues, que se deberá adecuar a la superficie máxima de 100 Ha (1.000.000 m²) 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).



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

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

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

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

CEMENTERIO DE ALDAIA.

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

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

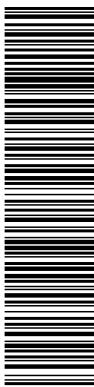
Por ello, y pese a que el cementerio existente no es de nueva creación sino ya existente, se estima oportuno acotar una zona de anchura 25 metros alrededor del cementerio en la que se prohibirá el establecimiento de todo tipo de construcción, tal y como se representa en los planos citados. De esta forma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

VÍAS PECUARIAS

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

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

ADIF



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

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.

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.

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



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

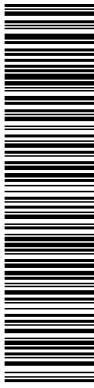
- e) Concentrar las actuaciones estratégicas en materia de suelo para actividades económicas en emplazamientos de elevada accesibilidad y disponibilidad de sistemas de transporte intermodal.
 - f) Fomentar la integración paisajística de los desarrollos del suelo para actividades económicas preservando en lo posible los elementos propios y de valor singular del paisaje donde se ubican, así como los accesos a los mismos.
 - g) Procurar condiciones de urbanización y diseños arquitectónicos de calidad en las áreas de actividad económica con especial incidencia en los frentes visibles desde las carreteras.
 - i) Desarrollar los nuevos crecimientos de suelo para actividades económicas partiendo de los tejidos existentes procurando evitar la dispersión de estos usos en el territorio.
 - j) Facilitar la conexión de estos suelos con las zonas residenciales mediante sistemas de transporte público y modos no motorizados.
 - l) Reubicar los tejidos industriales y terciarios obsoletos o de localización inadecuada.

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

3 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ESCOGIDA

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

- El ámbito ha sido aprobado como Parque Comarcal de Innovación. La calificación como Parque Comarcal de Innovación implica que es globalmente innovador. La innovación no se presenta únicamente en las actividades de las empresas a implantar. La innovación estará latente en:
 - El diseño y la ejecución de la urbanización.
 - El diseño y la ejecución de la arquitectura de los edificios e instalaciones.
 - La gestión energética del parque y de las empresas. La disposición de dos redes de energía eléctrica. La utilización de energías renovables (todos los edificios de más de 250 m² poseerán placas fotovoltaicas en sus cubiertas). El diseño de edificios y del parque serán de alta eficiencia y sostenibles.
 - La gestión de las aguas. El parque dispondrá de una red separativa de recogida de aguas pluviales y fecales. Además, para la gestión de las aguas pluviales se utilizarán sistemas de drenaje urbano sostenibles.
 - Innovador en la disponibilidad de acceso a redes 5G y disponibilidad de redes de comunicaciones de alta velocidad.
 - La accesibilidad, las comunicaciones y la vialidad ciclopeatonal.
 - El Parque Comarcal dispondrá de grandes zonas verdes, que se integrarán de manera eficiente con el paisaje existente y harán poner en valor la Infraestructura Verde tanto supramunicipal como local debido a las nuevas conexiones generadas.
 - Alineación con los Objetivos de la ETCV



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

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

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



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

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

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

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

Código para validación: **9S9I2-ZUE8D-Z6HVT**
Fecha de emisión: **14 de Agosto de 2024 a las 13:47:31**
Página 32 de 78



DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN “PONT DELS CAVALLS”

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

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

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

En esa secuencia es muy interesante la función que juega el límite Este del Polígono, como transición entre el SNU y el Suelo Urbano (SU) (aparte de otras como conexión casco urbano, y como fachada-“puerta de bienvenida”); de ahí el gran interés (entre otros) de la propuesta de acompañar el Canal X-T con toda la Zona Verde (ZV).

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

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

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

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

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

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



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



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

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

Actualmente ese modelo no es conveniente y supone una serie de innumerables problemas. Todo ello abarca a una gran superficie y gran longitud de calles, lo que lleva a prever que en el futuro, todos esos ámbitos Industriales existentes más los previstos como S. Urbanizable Industrial, se trasladen, de forma progresiva, a zonas más alejadas del Uso Residencial (pero funcionalmente conectadas), que 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 en día, es más adecuado un prudente distanciamiento entre zonas residenciales e industriales, aunque procurando que los desplazamientos entre ambos no sean importantes, evitando consumo de tiempo y de energía.

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

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

La Red primaria Adscrita está formada por varios ámbitos:

- Ejecución del vial de enlace hasta la rotonda situada en el Camino Encreuillades. (RPA-1). El sector tendrá una segunda vía principal que conectarán con la carretera CV-410 Distribuidor comarcal Sur que conectarán a su vez con la CV-36 y la CV-403 a la autovía A-3.
- Ejecución del vial ciclopeatonal desde el acceso al ámbito al este junto al cementerio municipal de Aldaia hasta el Polígono Industrial “El Coscollar” (RPA-2). Esta será la principal conexión ciclopeatonal con la población de Aldaia.
- Ejecución del vial de conexión hacia la CV-36, desde la rotonda situada en la CV-413 hasta el límite Norte del Sector VII perteneciente al municipio de Alaquàs (RPA-3).



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

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

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

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

4 ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL VIGENTE.

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

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

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



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

5 DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SECTOR.

5.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

5.2 DELIMITACIÓN DE SECTORES

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

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

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

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

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

La Superficie Adscrita está formada por varios ámbitos:

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



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

Esta inclusión deberá ser compensada mediante el establecimiento de mecanismos de compensación entre el sector y los promotores de las DICs.

5.3 TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL

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

5.3.1 CARRETERAS

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

5.3.2 BARRANCO DEL POYO

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

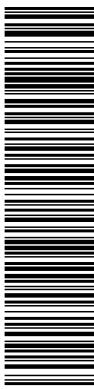
5.3.3 CANAL TRASVASE JÚCAR-TURIA

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

5.3.4 VÍAS PECUARIAS

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

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



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

De esta forma, y tal y como se puede observar en los planos adjuntos, se diseña una sección viaria de 15 m de anchura.

5.4 ÁREA DE REPARTO Y SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR.

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

Por tanto, el ámbito del sector Parque Comarcal, con una superficie del sector de 999.990,91 m²s, y su área Adscrita, con una superficie de red primaria adscrita al sector de 64.400,95 m²s, constituirá una única Área de Reparto, con una superficie total de 998.459,07 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, se da ninguna de las circunstancias para que no se cumpla la regla general expuesta (no existe Red Primaria incluida en el sector, pero sí existen actuaciones aisladas, etc.), por lo que la SCS no sería la misma que la superficie del sector.

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

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

Tras estas consideraciones, se calcula la Superficie Computable del Sector (SCS), detrayendo de la Superficie del Sector la suma de los suelos públicos afectos a su destino interiores al mismo de



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

la carretera CV-413 y la de los suelos sometidos al régimen de áreas semiconsolidadas (edificabilidad industrial consolidada y las dos subestaciones eléctricas), en aplicación del Anexo IV, apartado IV, punto 3 del TRLOTUP, *Cómputo de la edificabilidad en las áreas semiconsolidadas*, anteriormente reproducido.

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

- Superficie dotacional interior al Sector afecta a su destino, que se corresponde con la superficie de dominio público afecta a su destino de la CV-413 interior al Sector: 5.756,39 m²s.
- Superficie afecta a su destino de las dos subestaciones preexistentes: 10.749,61 m²s.
- Superficie del área industrial semiconsolidada en régimen de actuaciones aisladas: 14.601,30 m²s.

Así pues la Superficie Computable del Sector es de 968.883,61 m²s.

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

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

- Superficie de la Red Primaria exterior Adscrita al Sector afecta a su destino: 34.825,49 m²s.

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

5.5 APROVECHAMIENTO TIPO

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

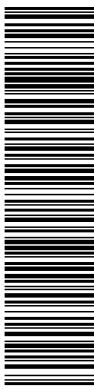
El aprovechamiento objetivo es el aprovechamiento urbanístico de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado. El valor del aprovechamiento objetivo se obtiene de multiplicar la SCS por el IEB establecido para el sector.

Índice edificabilidad bruta: 0.60983

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

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

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:



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

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

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

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

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

$$\text{Aprovechamiento tipo} = \text{Edificabilidad total} / \text{Área de Reparto}$$

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

5.6 RED PRIMARIA

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

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

La Red primaria Adscrita está formada por varios ámbitos:

- Ejecución del vial de enlace hasta la rotonda situada en el Camino Encreuillades. (RPA-1).
- Ejecución del vial ciclopeatonal desde el acceso al ámbito al este junto al cementerio municipal de Aldaia hasta el Polígono Industrial "El Coscollar" (RPA-2).
- Ejecución del vial de conexión hacia la CV-36, desde la rotonda situada en la CV-413 hasta el límite Norte del Sector VII perteneciente al municipio de Alaquàs (RPA-3).
- Sistema viario para completar el acceso al Sector desde la carretera CV-413, formado por la sustitución del puente sobre el Barranco (El Poyo, del Cavalls) y ampliación del paso superior del Canal Júcar-Turia (RPA-5) y (RPA-6).



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

- Adecuación de la carretera CV-413, de titularidad de la Diputación Provincial de Valencia desde la rotonda situada en la CV-413 en el límite con el sector VII de Alaquàs hasta el puente sobre el ferrocarril (RPA-4 y 7).
- Ejecución del vial de conexión por el Oeste, desde la CV-413 hasta la CV-36 (RPA-8).
- Las dos áreas identificadas en los Planos de Ordenación como "accesos DICs" deben ser acondicionados a la par que el resto de la carretera si a la hora de la ejecución de las obras no hubiesen sido acondicionados dentro de las DICs, ya que de otra forma se originaría un problema de seguridad vial derivado del cambio de sección transversal en la carretera. Esta inclusión deberá ser compensada mediante el establecimiento de mecanismos de compensación entre el sector y los promotores de las DICs.

5.6.1 ZONAS VERDES

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

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

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

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



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

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

Cumpliendo las condiciones anteriores, en la ordenación estructural del Sector se han definido las siguientes zonas verdes con una superficie total de 128.168,91 m²:

VJ Jardines: 101.825,68 m²

AV Áreas de Juego: 7.632,59 m²

CV Espacios Libres: 18.710,64 m²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

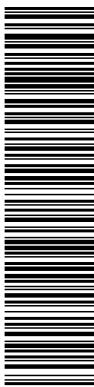
Redundando en la falta de suelo para el Uso Industrial, cabe señalar que alguno de los municipios colindantes ya incluso no tiene capacidad de crecimiento.

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

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

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

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



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

duda, lo cual no es poco para las circunstancias habituales con las que tropiezan las iniciativas en Aldaia.

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

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

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

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

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

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

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

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

Todos los años que llevan funcionando las instalaciones de tratamiento de los residuos sólidos urbanos (RSU) han producido un efecto de grave deterioro paisajístico – ambiental de su entorno. Un segundo efecto está siendo la cada vez mayor presentación de solicitudes de Declaraciones de Interés Comunitario (DIC) para implantar actividades relacionadas con la transformación o utilización de algún tipo de RSU. Si se exceptúan algunas explotaciones agrícolas de naranjos al borde del canal, el resto del ámbito está perdido para la agricultura. Los campos de arbolado de



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

secano que perviven combinan un manto de escombros creciente con las bolsas de plástico que vienen desde Fervasa levantadas por el viento y que acaban quedándose prendidas en sus ramas o en los alambres de espino de los cercados.

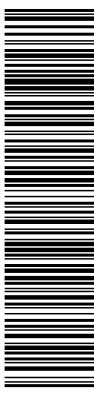
Posibilidad de complementar el sector con una dotación de redes viarias que permitirán el desarrollo de la zona.

Por lo que refiere a la accesibilidad de la zona, cabe señalar que el desarrollo urbanístico producido en las márgenes de la autovía A-3 ha formado una barrera de edificaciones que no permite la construcción de futuros enlaces y corredores que den accesibilidad a esa autovía de los suelos situados tras la primera barrera edificada. Esta situación es consecuencia del planeamiento metropolitano y su desarrollo local en tiempos predemocráticos y también consecuencia del más temprano desarrollo urbanístico de esos terrenos debido a la proximidad a la citada carretera.

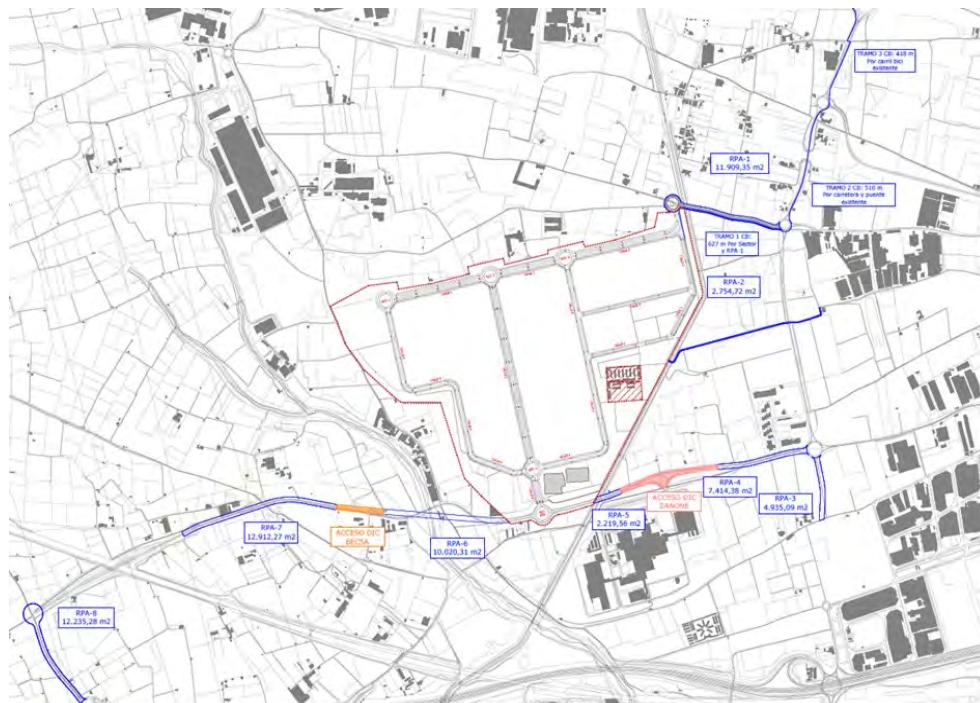
Debido a ello, la accesibilidad al sector desde la A-3 tropieza con el doble obstáculo de tenerse que realizar por el viario urbano de Quart de Poblet y de no disponer de enlaces que permitan giros a izquierda. Por si ello fuera poco, la vía del ferrocarril Valencia – Utiel forma una segunda barrera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

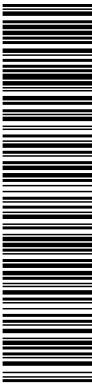
De esta forma se pretende que sea la autovía CV-36, la principal vía que dé acceso al nuevo sector desde la red metropolitana, ya que se podrá acceder desde la CV-413, haciendo las actuaciones necesarias para ello.

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



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





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

6 FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

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

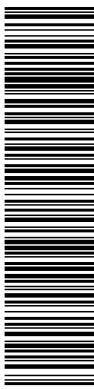
DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"

FICHA DE ZONA	ZONA DE NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL
DEFINICIÓN DE LA ZONA	
CÓDIGO DE LA ZONA	ZND-IN
SUPERFICIE	999.990,91 m2
USOS	
USO DOMINANTE	<p>Industrial – Logístico</p> <p>El uso Almacén, y el uso de Centro de Datos (data center), se entienden expresamente incluidos en el uso dominante.</p>
USOS COMPATIBLES	<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, indicada en Plano de Ordenación, compatible con el uso de Industria Pequeña (ZND-IN-5.1).Los usos administrativos relacionados complementarios al uso principal.Comercial complementario del uso principal, limitado a aquellas actividades que sean complementarias a la actividad productiva según el Art. 35 del PATSECOVA.Talleres de reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos. Las estaciones de servicio serán permitidas si se cumplen las garantías de seguridad marcadas por la Ley y si se considera conveniente por el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Conselleria.Actividades innovadoras, según el artículo 8 de las NNUU.Transferencia de residuos.
USOS INCOMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none">Residencial, a excepción de las posibles viviendas del conserje o guarda de una instalación, la cual no podrá superar los 150 m2, construidos.Sanitario, a excepción de los botiquines o salas de urgencia que las instalaciones pueden legalmente requerir.Docente, a excepción de aquellas salas destinadas al aprendizaje o instrucción del personal o de



para la verificación de la firma digital de este documento en <https://www.oficinavirtual.gob.es>. El documento se ha firmado con la Clave Digital del Servicio Público de Documentos del Poder Judicial, con número de identificación: 00000000000000000000000000000000, nombre de la persona que lo ha firmado: JESÚS URGEL GARCÍA, y el número de documento: 00000000000000000000000000000000. La fecha y hora de la firma digital fueron: 18/07/2018, 11:45:49. Se ha comprobado que el documento no ha sido alterado ni manipulado.

	investigación, siempre que estén vinculadas al proceso productivo allí implantado.
DENSIDAD	-
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	El índice de edificabilidad bruta del sector será de 0,60983 m2t/m2s. La edificabilidad bruta máxima es de 590.854,29 m2t.
POBLACIÓN MÁXIMA	
-	
PLANO	
Ver plano ORD-01 "Clasificación".	
PROTECCIONES	
Infraestructura Verde: Mantener una zona en el norte del sector, que sea lo más similar posible al patrón de agrícola, y funcione como corredor territorial, paisajístico y ambiental. Así mismo se mantendrá el corredor sur con la misma funcionalidad. Ambos pertenecerán a la Infraestructura Verde del Sector	
AFECCIONES	
-Carreteras Zona de protección (25m) de la carretera CV-413	
-Aeronáuticas Zonas de Servidumbre Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia	
-Radioeléctricas 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.	
-Dominio público Hidráulico Canal Júcar Turia. Zona de servidumbre (5 m).	
-Vías pecuarias Colada del Camino de Hornillos. Anchura legal necesaria 15 m.	
-Cementerio de Aldaia. Policía Sanitaria Mortuaria Perímetro de protección de 25 m.	
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN	
Aplicación de medidas correctoras de estudios sectoriales: -Estudio de paisaje.	



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

- Estudio de huella de carbono.
- Estudio Acústico.
- Estudio Ambiental y Territorial Estratégico.

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Edificación aislada-Bloque exento.

Los usos terciarios (TR), equipamientos (QM), e Infraestructura-Servicio Urbano (QI*) serán admisibles en aquellas zonas de ordenación pormenorizada señaladas como tal.

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Ordenanzas del Plan Parcial:

- Título Primero: Normas Generales.
- Título Segundo: Ordenación Estructural.
- Título Tercero: Determinaciones y Normas de Ordenación Pormenorizada.
- Título Cuarto: Normas Generales de la Edificación.
- Título Quinto: Medidas y Normas de Integración Paisajística.
- Título Sexto: Normas de Protección Histórica y Arquitectónica Ordenación Estructural.

OTROS DATOS

Código para validación: **9S9I2-ZUE8D-Z6HVT**
 Fecha de emisión: 14 de Agosto de 2024 a las 13:47:31
Página 50 de 78

IDENTIFICADORES

Número de la anotación: **11614**, Fecha de entrada: **22/07/2024 19:16**
:00

ESTADO

INCLUYE FIRMA EXTERNA

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

FICHA DE GESTIÓN	ZND-IN PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-IN
CLASE DE SUELLO	Suelo Urbanizable
USOS	
USO DOMINANTE	<p>Industrial – Logístico</p> <p>El uso Almacén, y el uso de Centro de Datos (data center), se entienden expresamente incluidos en el uso dominante.</p>
USOS COMPATIBLES	<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, indicada en Plano de Ordenación, compatible con el uso de Industria Pequeña (ZND-IN-5.1). • Los usos administrativos relacionados complementarios al uso principal. • Comercial complementario del uso principal, limitado a aquellas actividades que sean complementarias a la actividad productiva según el Art. 35 del PATSECOVA. • Talleres de reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos. Las estaciones de servicio serán permitidas si se cumplen las garantías de seguridad marcadas por la Ley y si se considera conveniente por el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Conselleria. • Actividades innovadoras, según el artículo 8 de las NNUU. • Transferencia de Residuos.
USOS INCOMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial, a excepción de las posibles viviendas del conserje o guarda de una instalación, la cual no podrá superar los 150 m², construidos. • Sanitario, a excepción de los botiquines o salas de urgencia que las instalaciones pueden legalmente requerir. • Docente, a excepción de aquellas salas destinadas al aprendizaje o instrucción del personal o de investigación, siempre que



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

estén vinculadas al proceso productivo allí implantado.

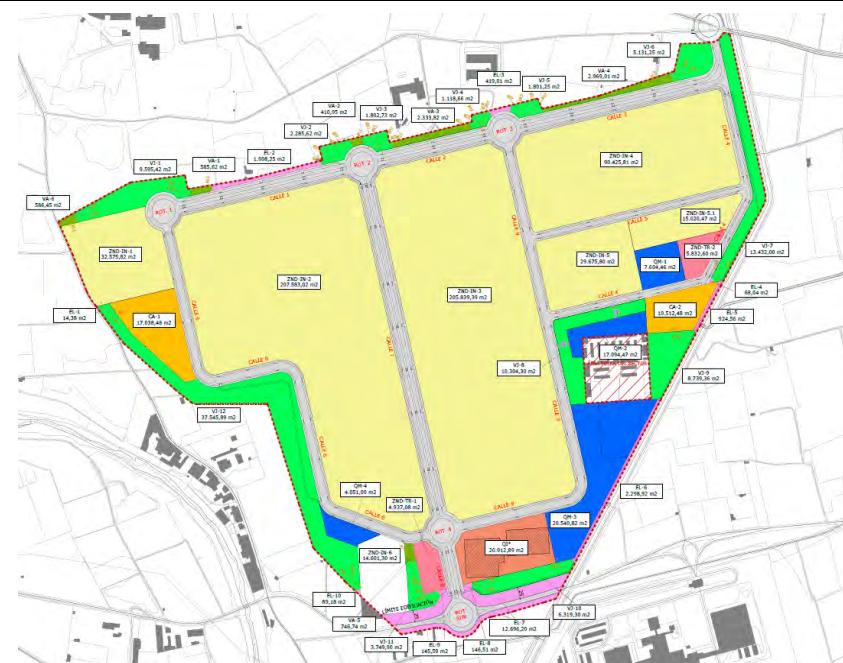
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO Y ÁREA DE REPARTO

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

La superficie del Área de Reparto es 998.459,07 m2s.

El aprovechamiento tipo es de 0,5917661 m2t/m2s.

PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR





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

SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	64.400,95
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	64.400,95
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	-
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	-
SUPERFICIE RED PRIMARIA	238.752,04
RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	5.756,39
SUBESTACIONES PREEXISTENTES	10.749,61
AREA INDUSTRIAL SEMICONSOLIDADA	14.601,30
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m2s)	968.883,61
IEB (m2t/m2s)	0,60983
IET (m2t/m2s)	0,011096
IEI (m2t/m2s)	0,598734
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	590.854,29
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	10.750,84
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	580.103,46
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
Se ha desarrollado la ordenación pormenorizada en el Plan Parcial.	
CONDICIONES DE GESTIÓN	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Programa de Actuación Integrada Homologación y Plan Parcial.
GESTIÓN	INDIRECTA Programa de Actuación Integrada
PROGRAMACIÓN	La Unidad de Ejecución es única.
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	
1. Conexiones de la Infraestructura Verde con el exterior: Mantener una zona en el norte del sector, que sea lo más similar posible al patrón de agrícola, y funcione como corredor territorial, paisajístico y ambiental. Así mismo se mantendrá el	



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

corredor sur con la misma funcionalidad. Ambos pertenecerán a la Infraestructura Verde del Sector.

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

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

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

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

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

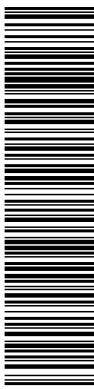
4. Red de telecomunicaciones. La conexión con la red telefónica general se realizará a través de una cámara de conexión situada en el límite del Sector. Se incluirá en las obras de urbanización la previsión de la red de fibra óptica.

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

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

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

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



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

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

8. Proyectos de urbanización y otros proyectos.

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

- Se someterán a Evaluación de Impacto Ambiental si procede según la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Irán acompañados de un estudio de huella de carbono con mayor concreción al haberse definido el ajardinamiento de las zonas verdes, donde se incluya la ganancia producida por las zonas verdes y la pérdida por los campos de césped eliminados.
- Se instalará energía solar fotovoltaica en las cubiertas de todas las edificaciones industriales y terciarias que se implanten en el sector que tengan una superficie superior a 250 m². En caso de ser viable, la instalación se sobredimensionará, y se destinará a autoconsumo al menos lo exigido por la legislación vigente, y en su caso el exceso de energía se verterá a la red.
- Se realizará la plantación de al menos 2.989 árboles.
- Contemplarán las dotaciones que le confieran al Sector la clasificación de Área Industrial Avanzada de la Ley 14/2018, de 5 de junio, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana.
- Deberá preverse el desmantelamiento de las redes de instalaciones existentes que devengan innecesarias, así como los soterramientos y reposiciones de servicios que se requieran. Quedan prohibidos sobre las parcelas y red viaria interior, debiendo ser enterrada su instalación. Para el caso de la red de Telecomunicaciones se preverá la retirada de los despliegues efectuados de forma aérea o apoyándose en las fachadas de los edificios, previo acuerdo con los operadores afectados y a la viabilidad técnica y económica, todo ello sin perjuicio de que la administración encargada de la aprobación de dicho instrumento proporcione una solución alternativa que garantice la disponibilidad de canalizaciones u otros recursos necesarios para desplegar las redes en condiciones viables desde el punto de vista técnico.

9. Plan de Movilidad Sostenible

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

- Adecuación de una conexión ciclopeatonal desde Cementerio de Aldaia hasta el Carrer Vuit de Març.
- Adecuación de una conexión ciclopeatonal desde el ámbito hasta el CC Bonaire. Discurrirá todo el carril por suelos que a día de hoy sean de titularidad pública.
- Disposición de plazas de aparcamiento públicas para bicicletas.
- Creación de un espacio público confortable para estancia y esparcimiento vinculado a la zona verde del sector.
- Implementación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.

10. Servidumbres Aeroportuarias

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



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

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023 en su actual redacción.

11. Otras Condiciones

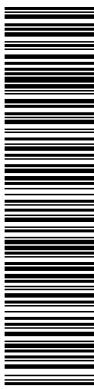
- Preservar la integridad del canal Júcar-Turia como límite real y efectivo del sector.
- El proyecto de urbanización deberá proponer una solución para el cruce de la vía pecuaria Camino de Hornillos con la CV-413.
- Condiciones referentes al cambio climático: Se debe instalar energía solar fotovoltaica en las cubiertas de las nuevas edificaciones industriales que tengan una superficie superior a 250 m².
- Condiciones de borde: En la parcela ZND-IN-1 deberá de realizarse un tratamiento en el borde oeste para dar una continuidad visual al cinturón verde perteneciente al sector.
- En el Título segundo, Artículo 8, apartado 4. se define como se valorará de manera objetiva el componente innovador del uso y la actividad a implantar mediante la aplicación de una matriz de ponderación de los criterios de innovación divididos en cuatro apartados, Integración territorial, Urbanización, Edificación y Actividad. Estos usos y actividades de componente innovador del parque deberán ocupar como mínimo el 51 % de la superficie neta
- Aparcamientos: En referencia a la reserva de plazas de aparcamiento, el presente Plan ha previsto una reducción de la misma. Esta reducción deberá aprobarse mediante Resolución motivada de la Consellería competente en Ordenación del Territorio previo Informe favorable de la Consellería competente en Industria (según pto. 6.3 del Anexo IV del TR LOTUP).
- Condiciones estéticas: Deben cumplirse todas las condiciones estéticas y compositivas prescritas en el Capítulo V de estas Normas Urbanísticas.
- Condiciones de integración paisajística: Deben cumplirse todas las condiciones de integración paisajísticas incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial así como las previstas en el Estudio de Integración Paisajística.
- Autorizaciones: Deberán obtenerse cuantas autorizaciones se requieran por razón de materia, que sean exigibles por la legislación vigente, destacando entre ellas, las autorizaciones de vertido.
- Ampliación del Cementerio: deberá aportarse Estudio Hidrogeológico, según lo preceptuado en el art. 43 y 44 del Reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

OTROS DATOS

Código para validación: 9S9I2-ZUE8D-Z6HVT
Fecha de emisión: 14 de Agosto de 2024 a las 13:47:31
Página 56 de 78

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



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

FICHA URBANÍSTICA. GRADO A

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SECTOR	MUNICIPIO	TIPOLOGÍA
INDUSTRIAL/LOGÍSTICO-TERCIARIO	PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"	ALDAIA	Edificación aislada-Bloque exento

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

CONDICIONES DE PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	ZND-IN-3: 50.000 m ²	Fachada mínima	50 m
Altura cornisa máxima	15 m (excepto para elementos de la instalación que requieran más altura, con un máximo de 40 m y respetando las servidumbres aeronáuticas)	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 o el que derive de las distancias mínimas a los linderos	Sótanos y semisótanos	Permitidos
Número máximo plantas	Libre, pero condicionado por la altura de cornisa y de coronación y por la edificabilidad.	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.- 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.- Actividades innovadoras, según el artículo 8 de las NNUU.- Transferencia de residuos.	Residencial Sanitario Docente

OTRAS CONDICIONES

Aparcamientos: Se reserverá 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).

En el caso de implantación del uso logístico se aplicará la ratio establecida con carácter general por el Plan Parcial para uso industrial de una plaza cada 200 m², o fracción, de edificabilidad industrial, considerando que los espacios destinados a depósito o almacenamiento de mercancías o similares, sin presencia permanente de personas, computarán al 25% de su superficie a efectos del cálculo de la reserva de aparcamiento en parcela privada.

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

Condiciones referentes al cambio climático: Se debe instalar energía solar fotovoltaica en las cubiertas de las nuevas edificaciones industriales que tengan una superficie superior a 250 m².

En el Título segundo, Artículo 8, apartado 4, se define como se valorará de manera objetiva el componente innovador del uso y la actividad a implantar mediante la aplicación de una matriz de ponderación de los criterios de innovación divididos en cuatro apartados, Integración territorial, Urbanización, Edificación y Actividad. Estos usos y actividades de componente innovador del parque deberán ocupar como mínimo el 51 % de la superficie neta.

Condiciones de integración paisajística: Deben cumplirse todas las condiciones de integración paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial así como las previstas en el Estudio de Integración Paisajística.



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

FICHA URBANÍSTICA. GRADO E

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SECTOR	MUNICIPIO	TIPOLOGÍA
INDUSTRIAL/LOGÍSTICO-TERCIARIO	PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"	ALDAIA	Edificación aislada-Bloque exento

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

CONDICIONES DE PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	ZND-IN-1, 2, 4 Y 5: 25.000 m ²	Fachada mínima	50 m
Altura cornisa máxima	15 m (excepto para elementos de la instalación que requieran más altura, con un máximo de 40 m y respetando las servidumbres aeronáuticas)	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 o el que derive de las distancias mínimas a los linderos	Sótanos y semisótanos	Permitidos
Número máximo plantas	Libre, pero condicionado por la altura de cornisa y de coronación y por la edificabilidad.	Vuelos	Se permiten sobre los retranqueros obligatorios

USOS GLOBALES E INCOMPATIBILIDADES

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. - 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. - Actividades innovadoras, según el artículo 8 de las NNUU. - Transferencia de residuos. 	Residencial Sanitario Docente

OTRAS CONDICIONES

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 nro. 6.3 del Anexo IV del TIR LUTIP).

informe favorable de la Conselleria competente en industria (según punto 6.3 del Anexo IV del TLOTOU). En el caso de implantación del uso competitivo se aplicará la ratio establecida con carácter general por el Plan Parcial para uso industrial de una plaza cada 200 m², o fracción, de edificabilidad industrial, considerando que los espacios destinados a depósito o almacenamiento de mercancías o similares, sin presencia permanente de personas, no serán objeto de esta ratio.

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

Condiciones referentes al cambio climático: Se debe instalar energía solar fotovoltaica en las cubiertas de las nuevas edificaciones industriales que tengan una

Condiciones de borde: En la parcela ZND-IN-1 deberá de realizarse un tratamiento en el borde oeste para dar una continuidad visual al cinturón verde perteneciente al

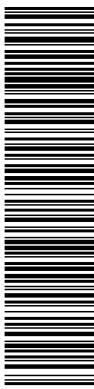
En el Título segundo, Artículo 8, apartado 4, se define como se valorará de manera objetiva el componente innovador del uso y la actividad a implantar mediante la aplicación de una matriz de ponderación de los criterios de innovación divididos en cuatro apartados, Integración territorial, Urbanización, Edificación y Actividad.

Condiciones de integración paisajística: Deben cumplirse todas las condiciones de integración paisajísticas incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial así como las establecidas en el Decreto Reglamentario de la Ley de Planeamiento y Desarrollo Sustentable.

OTROS DATOS

Código para validación: 9S9I2-ZUE8D-Z6HVT
Fecha de emisión: 14 de Agosto de 2024 a las 13:47:31
Página 58 de 78

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



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

FICHA URBANÍSTICA. GRADO C

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SECTOR	MUNICIPIO	TIPOLOGÍA
INDUSTRIAL/LOGÍSTICO-TERCIARIO	PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"	ALDAIA	Edificación aislada-Bloque exento

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

CONDICIONES DE PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	ZND-IN-5.1: 1.500 m ²	Fachada mínima	10 m
Altura cornisa máxima	15 m	Distancia mínima a linde frontal	5 m
Altura total máxima	3,5 m superior a la altura de cornisa	Distancia mínima a resto de linderos	3 m
Ocupación máxima	100% sobre parcela neta o el que derive de las distancias mínimas a los linderos	Sótanos y semisótanos	Permitidos
Número máximo plantas	Libre, pero condicionado por la altura de cornisa y de coronación y por la edificabilidad.	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">- Industria Pequeña en parcela mínima de 1.500 m² y permitida únicamente en parcela indicada en Plano de Ordenación, compatible con el uso de Industria Pequeña (ZND-IN-5.1).- 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.- Actividades innovadoras, según el artículo 8 de las NNUU.- Transferencia de residuos.	Residencial Sanitario Docente

OTRAS CONDICIONES

Aparcamientos: Se reserverá 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).

En el caso de implantación del uso logístico se aplicará la ratio establecida con carácter general por el Plan Parcial para uso industrial de una plaza cada 200 m², o fracción, de edificabilidad industrial, considerando que los espacios destinados a depósito o almacenamiento de mercancías o similares, sin presencia permanente de personas, computarán al 25% de su superficie a efectos del cálculo de la reserva de aparcamiento en parcela privada.

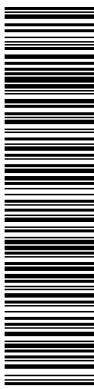
Condiciones estéticas: Deben cumplirse todas las condiciones estéticas y compositivas prescritas en el Capítulo V de las Normas Urbanísticas.

Condiciones referentes al cambio climático: Se debe instalar energía solar fotovoltaica en las cubiertas de las nuevas edificaciones industriales que tengan una superficie superior a 250 m².

En el Título segundo, Artículo 8, apartado 4. se define como se valorará de manera objetiva el componente innovador del uso y la actividad a implantar mediante la aplicación de una matriz de ponderación de los criterios de innovación divididos en cuatro apartados, Integración territorial, Urbanización, Edificación y Actividad.

Estos usos y actividades de componente innovador del parque deberán ocupar como mínimo el 51 % de la superficie neta.

Condiciones de integración paisajística: Deben cumplirse todas las condiciones de integración paisajísticas incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial así como las previstas en el Estudio de Integración Paisajística.



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

7 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.

7.1 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 109.428,27 m²s, que supone un porcentaje respecto de la SCS (968.883,61 m²s) del 11,30%. Se cumple así con una de la reserva mínima de suelo dotacional para zonas verdes establecida por el TRLOTUP (10% de la SCS).

7.2 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 documento de Homologación junto con el Plan Parcial, que regulan el uso de las parcelas privadas del Parque Comarcal de Innovación.

Se prevé una reducción respecto de los estándares del punto. 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).

Las reducciones de los estándares de aparcamientos propuestas son:

(*) En el caso de implantación del uso logístico se aplicará la ratio establecida con carácter general por el Plan Parcial para uso industrial de una plaza cada 200 m²t, o fracción, de edificabilidad industrial, considerando que los espacios destinados a depósito o almacenamiento de mercancías



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

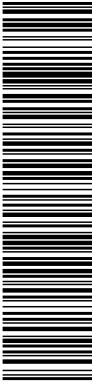
o similares, sin presencia permanente de personas, computarán al 25% de su superficie a efectos del cálculo de la reserva de aparcamiento en parcela privada.

(**) La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 300 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, pudiendo el 50% de esta segunda materializarse en parcela privada.

7.3 CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES- SÍNTESIS.

JUSTIFICACIÓN DE DOTACIONES		
	Zonas verdes	Equipamientos
TRLOTUP	10%	5%
	96.888,36	48.444,18
PLAN PARCIAL	11,30%	5,09%
	109.458,27	49.290,75

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20240722_E_11614_DOCUMENTO HOMOLOGACION 240722 ML PC RED	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 11614, Fecha de entrada: 22/07/2024 19:16 :00
OTROS DATOS Código para validación: 9S9I2-ZUE8D-Z6HVT Fecha de emisión: 14 de Agosto de 2024 a las 13:47:31 Página 61 de 78	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN “PONT DELS CAVALLS”

8 UNIDADES DE EJECUCIÓN.

8.1 DELIMITACIÓN

Tal y como señala la Ficha de Gestión, el ámbito de la Unidad de Ejecución coincide con la delimitación configurada por el suelo el sector y los suelos adscritos.

La gestión del Plan Parcial se realizará 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 y Homologación del Sector Parque Comarcal de Innovación.

El Programa tendrá 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 Plan Parcial constituirán una única área de reparto de superficie 998.883,61 m², con un aprovechamiento tipo de 0,5917661 m²t/m²s.

El artículo 72 de la TBI OTUP 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.

Así pues, de conformidad con el artículo 73 del TRLOTUP, mediante el Plan Parcial se procederá a configurar una única actuación integrada para el desarrollo de la unidad de ejecución única delimitada, que englobará tanto al sector como a los ámbitos externos al sector de red primaria adscrita la cual se programará y ejecutará mediante un único Programa de Actuación Integrada.

En consecuencia, el ámbito de la actuación integrada resultará coincidente con la superficie total ordenada por el Plan Parcial y los suelos adscritos.



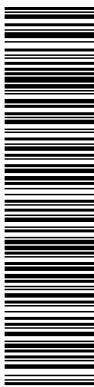
DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"

9 ÁREAS OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE.

El presente sector propone una tipología edificatoria de edificación aislada de bloque exento, que responde a las condiciones de la zona. En previsión de demandas futuras o no contempladas y con el fin de flexibilizar y poder adaptar las edificaciones a las demandas concretas de determinadas actividades, se podrán redactar Estudios de Detalle que desarrollem el presente Plan Parcial y documento de homologación. 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.



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

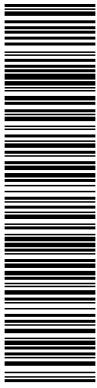
10 PLANOS DE ORDENACIÓN

- 10.1 Clasificación. ORD-01
- 10.2 Calificación. ORD-02
- 10.3 Dotacionales. ORD-03
- 10.4 Superficie Computable del Sector. ORD-04
- 10.5 Área de Reparto. ORD-05
- 10.6 Red Primaria. ORD-06
- 10.7 Infraestructura verde. ORD-07
- 10.8 Secciones tipo. ORD-8.1
- 10.9 Secciones tipo. ORD-8.2.
- 10.10 Secciones tipo. ORD-8.3
- 10.11 Superposición con ortofoto. ORD-09
- 10.12 Cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos. ORD-10
- 10.13 Superficies afectas a su destino. ORD-11
- 10.14 Plano ordenación realista. ORD-12
- 10.15 Borde Norte. ORD-13

Valencia, julio de 2024

Paloma Cebrián Sánchez

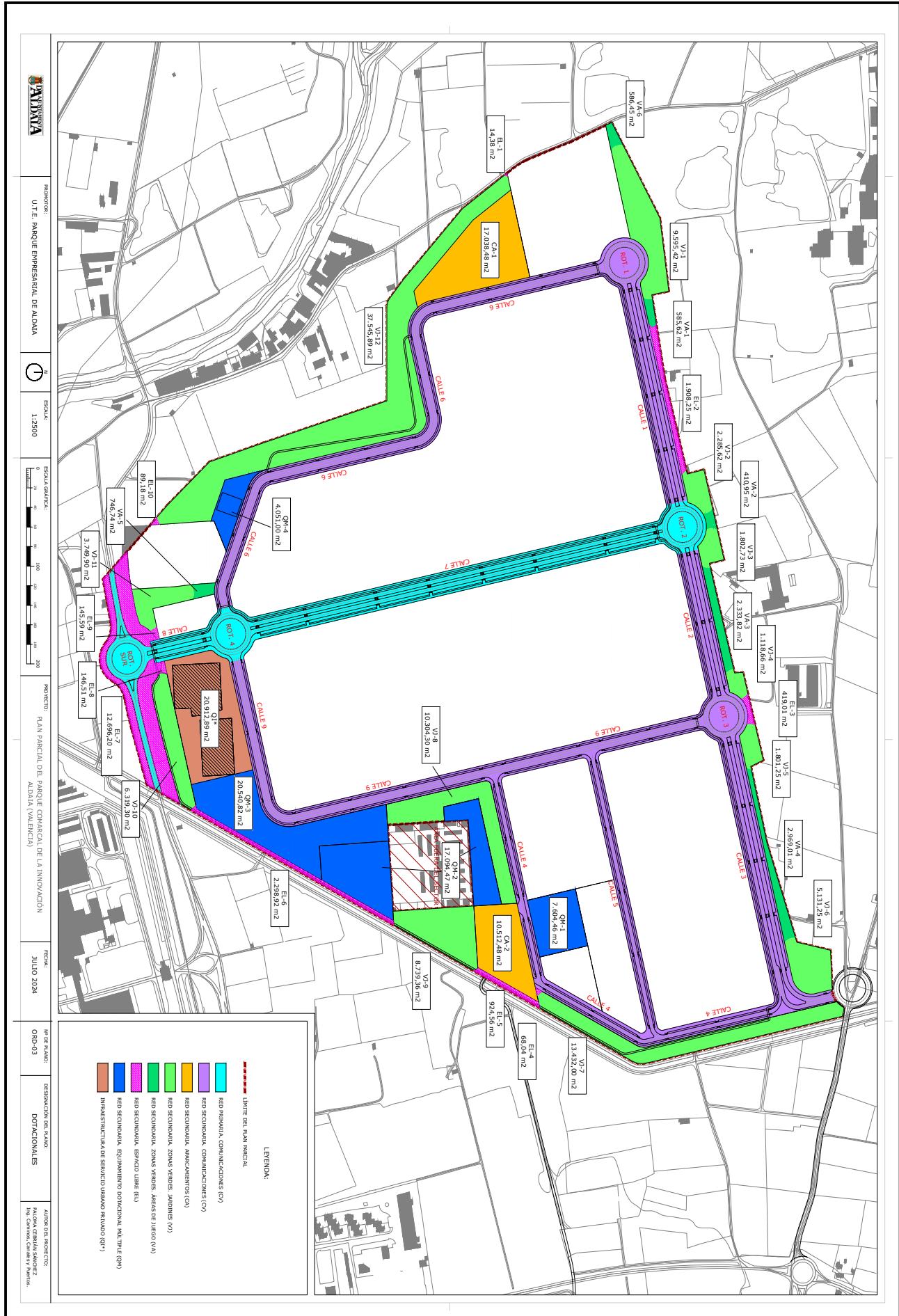
Ingeniera de Caminos, CC. Y PP. Nº 35.640



Este es un plano parcial que muestra el diseño urbano y la infraestructura de una zona industrial en Alauda, Valencia. La zona principal es de color amarillo intenso y está rodeada por una línea roja discontinua que indica el límite del plan parcial. Dentro de esta zona amarilla, se encuentran numerosas calles y rotaderas rotuladas con nombres como CALLE 6, CALLE 7, CALLE 9, CALLE 4, CALLE 3, CALLE 2, ROT. 1, ROT. 2, ROT. 3, ROT. 4 y ROT. SUR. Una parte central de la zona amarilla tiene un patrón de hachuras diagonales y contiene el texto "ZONA DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA". A la izquierda del mapa, hay un cuadro que incluye el escudo de Alauda, la leyenda "PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL DE LA INNOVACIÓN", la fecha "FECHA: JULIO 2024", el número de orden "ORD-01" y el autor "AUTOR DEL PROYECTO: PALOMA CERDÁ SÁNCHEZ". A la derecha, se observa una gran superficie verde que se extiende hacia el horizonte.

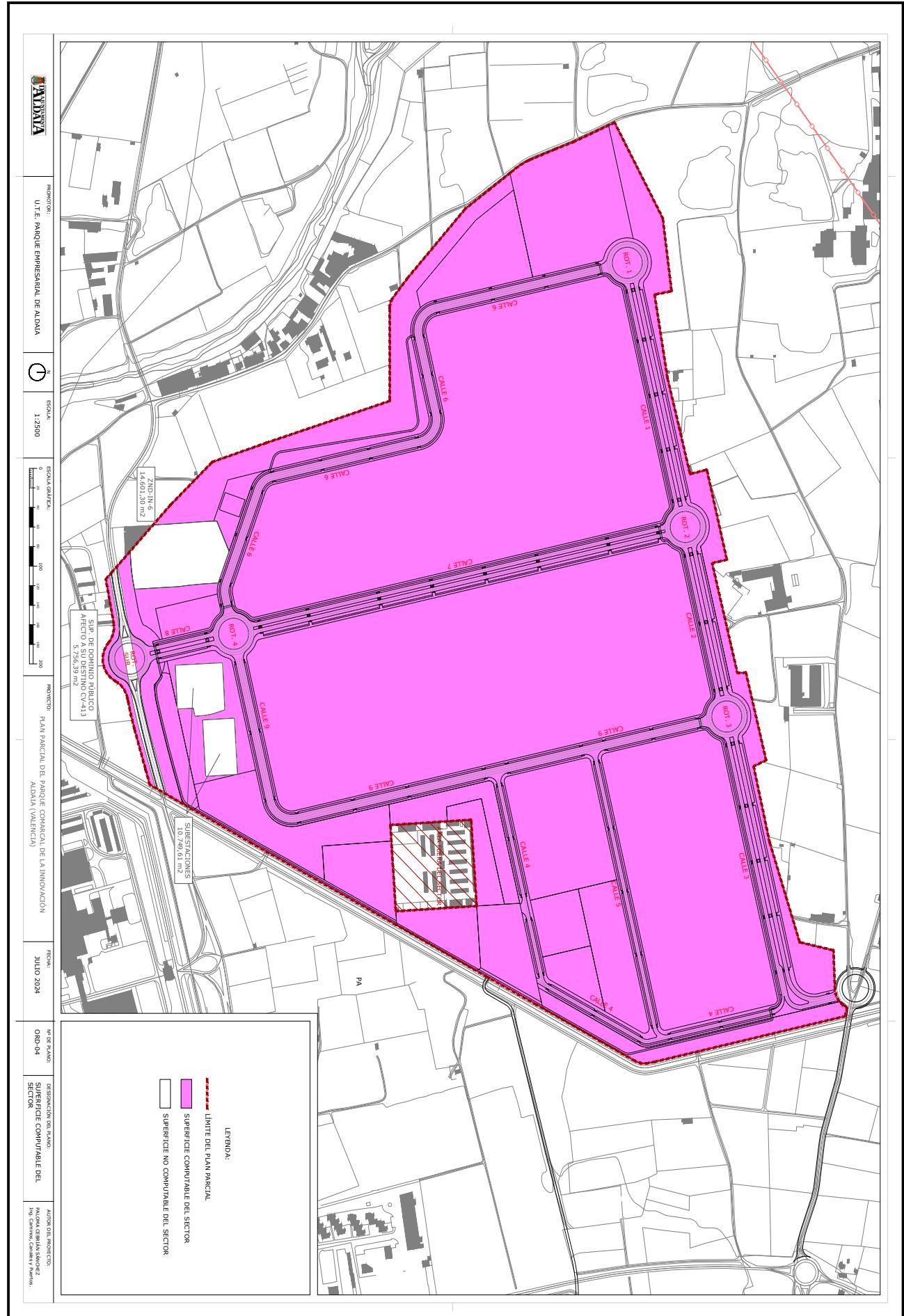
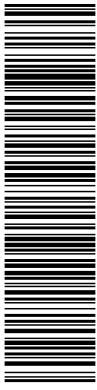


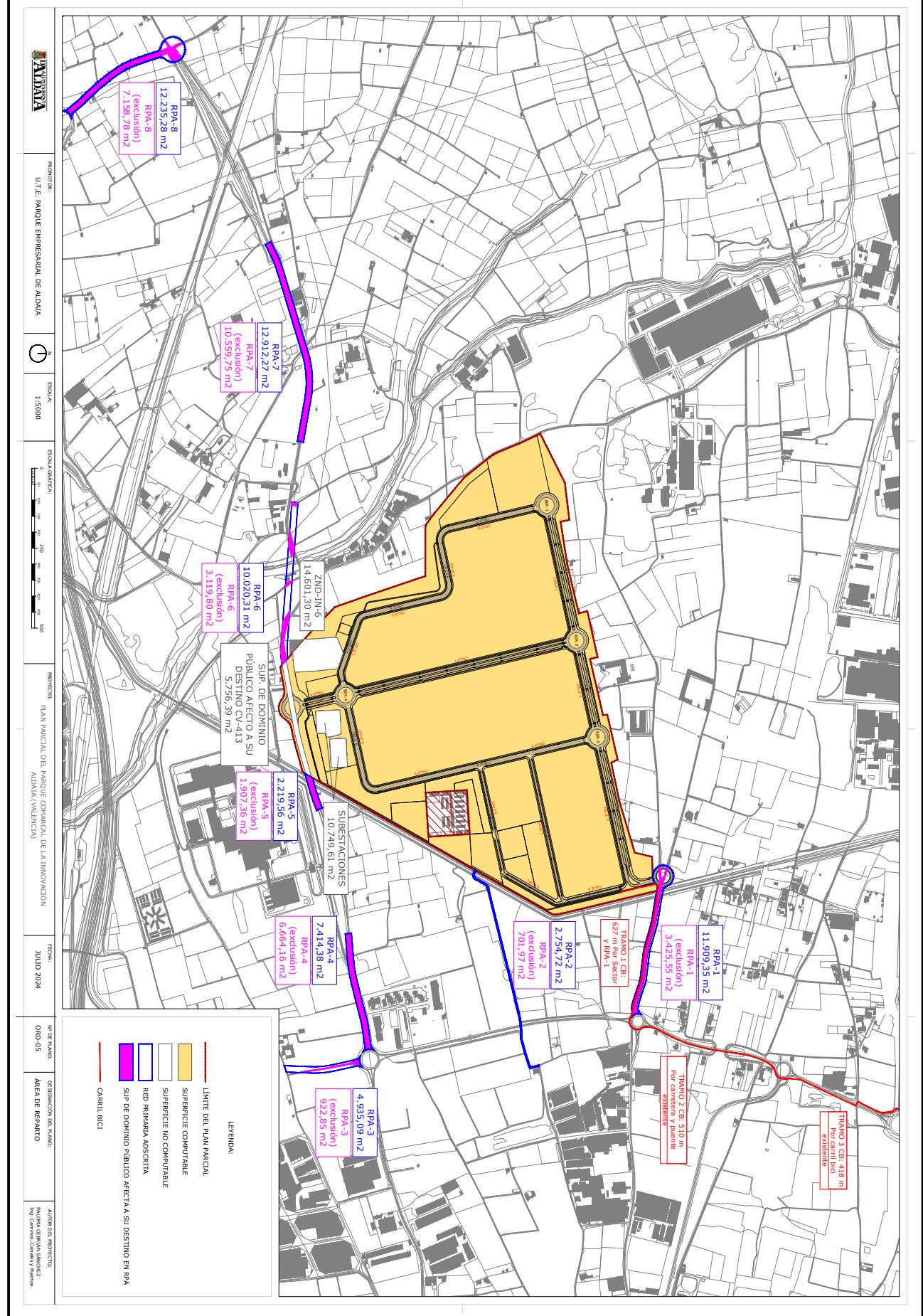
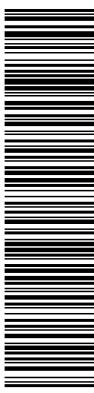
Código para validación: **9S9I2-ZUE8D-Z6HVT**
Fecha de emisión: **14 de Agosto de 2024 a las 13:47:31**
Página 66 de 78



OTROS DATOS

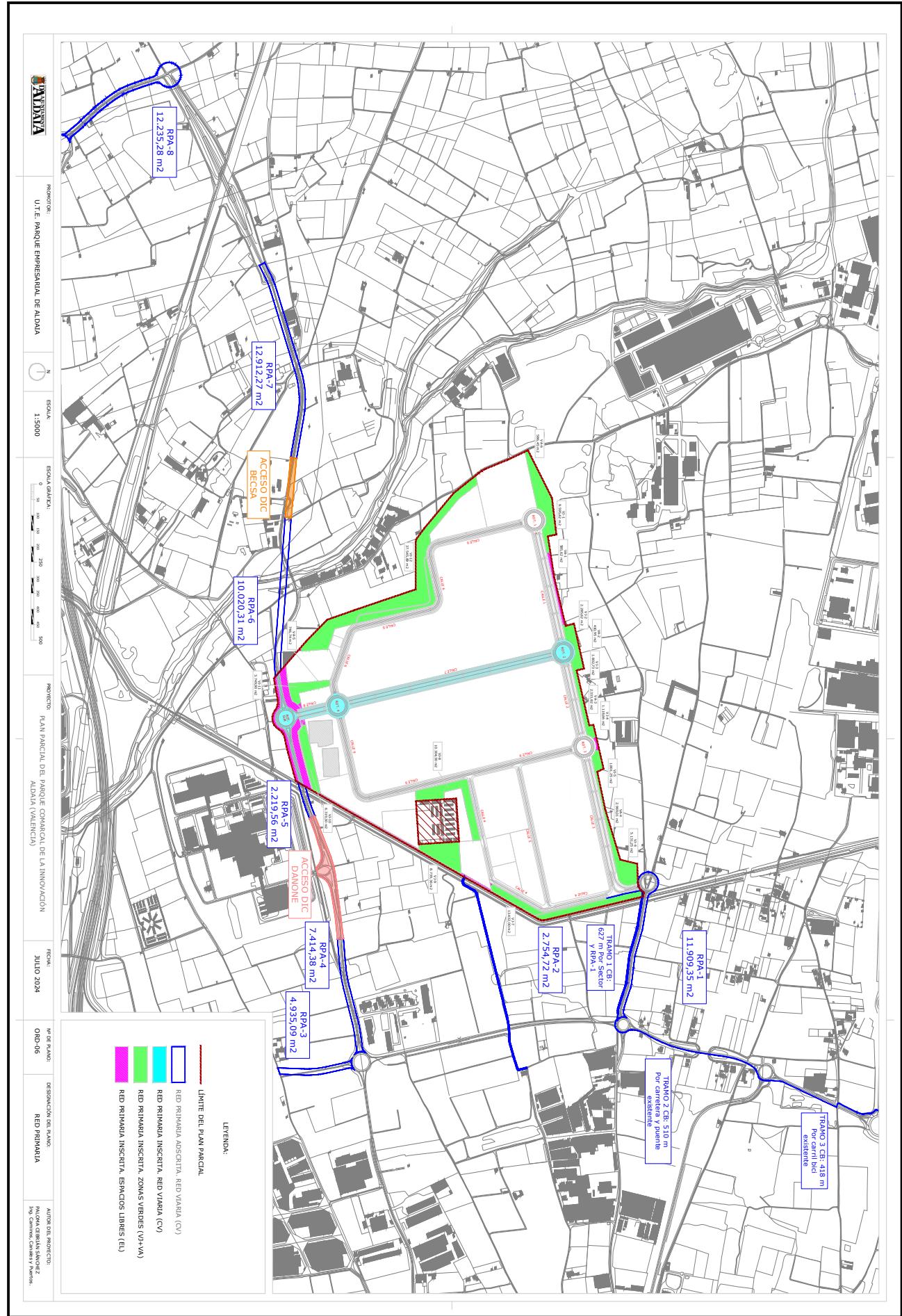
Código para validación: 9S9I2-ZUE8D-Z6HVT
Fecha de emisión: 14 de Agosto de 2024 a las 13:47:31
Página 67 de 78

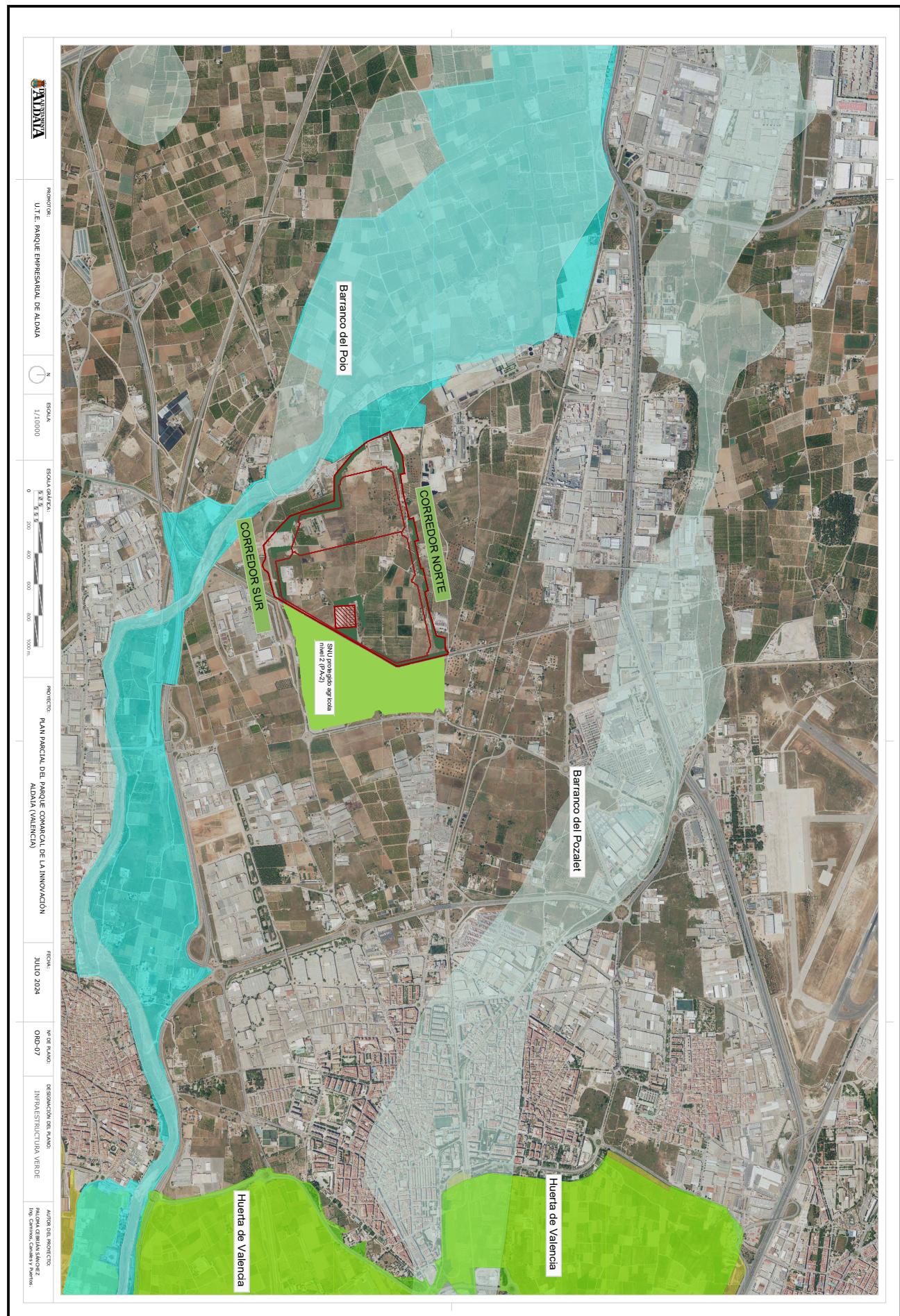




OTROS DATOS

Código para validación: 9S9I2-ZUE8D-Z6HVT
Fecha de emisión: 14 de Agosto de 2024 a las 13:47:31
Página 69 de 78

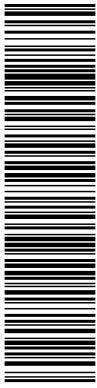




OTROS DATOS

Código para validación: 9S9I2-ZUE8D-Z6HVT
Fecha de emisión: 14 de Agosto de 2024 a las 13:47:31
Página 71 de 78

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



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

N
ESCALA:
1:175

ESCALA GRAFICA:

0

1.5

3

4.5

6

7.5

9

10.5

12

13.5

15

17.5

20

22.5

25

27.5

30

32.5

35

37.5

40

42.5

45

47.5

50

52.5

55

57.5

60

62.5

65

67.5

70

72.5

75

77.5

80

82.5

85

87.5

90

92.5

95

97.5

100

102.5

105

107.5

110

112.5

115

117.5

120

122.5

125

127.5

130

132.5

135

137.5

140

142.5

145

147.5

150

152.5

155

157.5

160

162.5

165

167.5

170

172.5

175

177.5

180

182.5

185

187.5

190

192.5

195

197.5

200

202.5

205

207.5

210

212.5

215

217.5

220

222.5

225

227.5

230

232.5

235

237.5

240

242.5

245

247.5

250

252.5

255

257.5

260

262.5

265

267.5

270

272.5

275

277.5

280

282.5

285

287.5

290

292.5

295

297.5

300

302.5

305

307.5

310

312.5

315

317.5

320

322.5

325

327.5

330

332.5

335

337.5

340

342.5

345

347.5

350

352.5

355

357.5

360

362.5

365

367.5

370

372.5

375

377.5

380

382.5

385

387.5

390

392.5

395

397.5

400

402.5

405

407.5

410

412.5

415

417.5

420

422.5

425

427.5

430

432.5

435

437.5

440

442.5

445

447.5

450

452.5

455

457.5

460

462.5

465

467.5

470

472.5

475

477.5

480

482.5

485

487.5

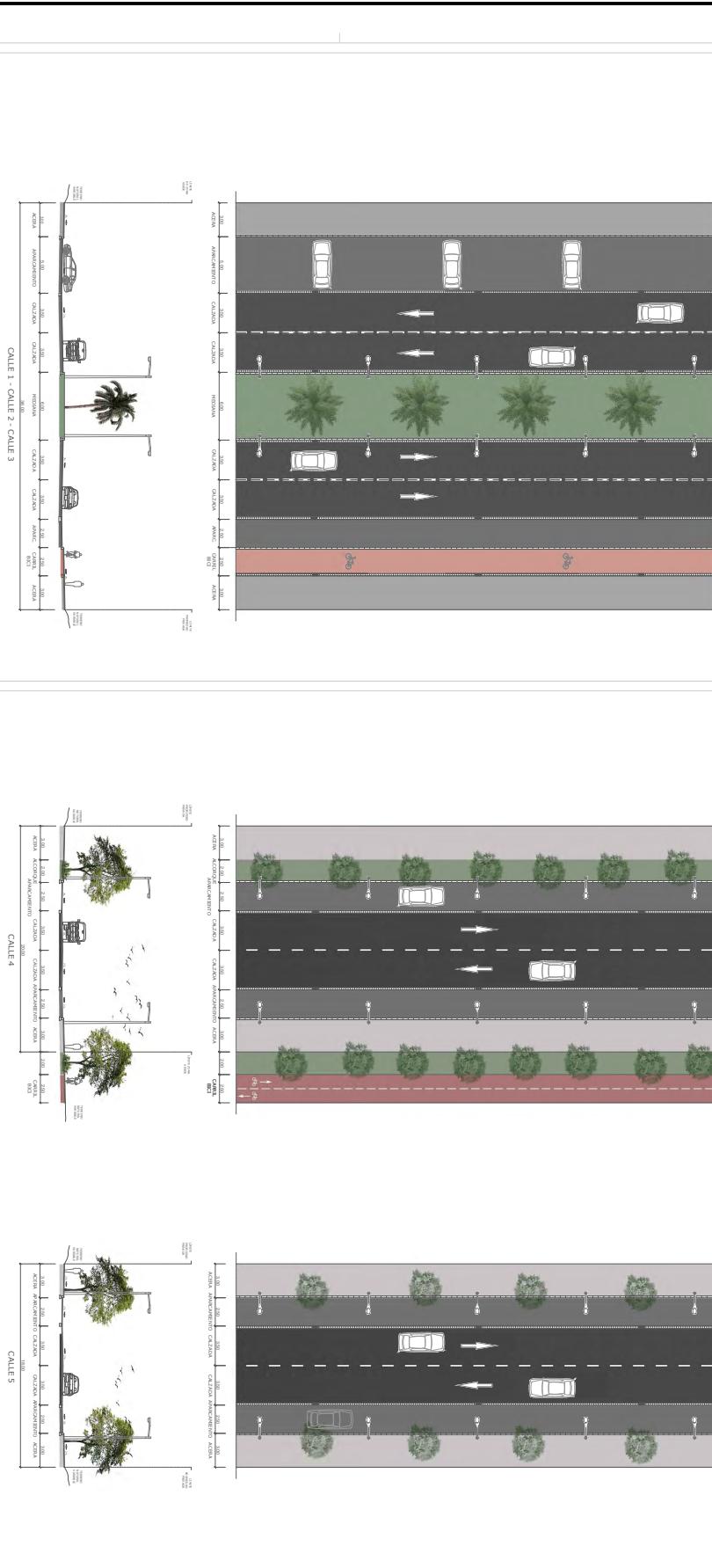
490

492.5

495

497.5

500



AUTOR DEL PROYECTO:
Paloma Belén SÁNCHEZ
Ing. Caminos, Canales y Puertos.



Código para validación: **9S9I2-ZUE8D-Z6HVT**
Fecha de emisión: **14 de Agosto de 2024 a las 13:47:31**
Página 73 de 78



ALDAIA

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

Nº
ESCALA:
1:125

ESCALA GRÁFICA:
0 1.5 3 4.5 6 7.5 9 10.5 12 13.5 15

PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMERCIAL DE LA INNOVACIÓN
ALDAIA (VALENCIA)

FECHA:
JULIO 2024

N.º DE PLANO:
ORD-08.3

DESIGNACIÓN DEL PLANO:
SECCIONES TIRÓ

AUTORES DEL PROYECTO:
PAULO GIRONA Y ALBERTO Z.
Ing. Civiles, Construcción y Arquitectos.

ROTUNDAS 1-2-3

ROTUNDA 4

ROTONDA SUR



LEYENDA:

- Límite del Plan Parcial
- Zona de Nuevo Desarrollo Industrial (ZND-IN)
- Zona de Núcleo Desarrollo Terciario (ZND-TR)
- Área Industrial Semiconsolidada (ZND-IN)
- Equipoamiento Dotacional Múltiple (OM)
- Infraestructuras de Servicio Urbano Primario (QI*)
- Subestaciones Existentes
- Zonas Verdes, Jardines (VA)
- Comunicaciones, Aparcamientos (CA)
- Espacio Libre (EL)

PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE LA INNOVACIÓN

FECHA:	Nº DE PLANO:	DESCRIPCION DEL PLANO:	AUTOR DEL PROYECTO:
JULIO 2024	ORD-19	SUPERPOSICIÓN	PACIFICOS, SANCHEZ Y PASTOR

Código par
Fecha de e
Réplica 75

Código para validación: **9S9I2-ZUE8D-Z6HVT**
Fecha de emisión: 14 de Agosto de 2024 a las 13:47:
Página 75 de 78

Página 75 de 78

ALAUDA

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

Nº ESCALA: 1:2500

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

PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMERCIAL DE LA INNOVACIÓN

ALAUDA (VALENCIA)

FECHA: JULIO 2024

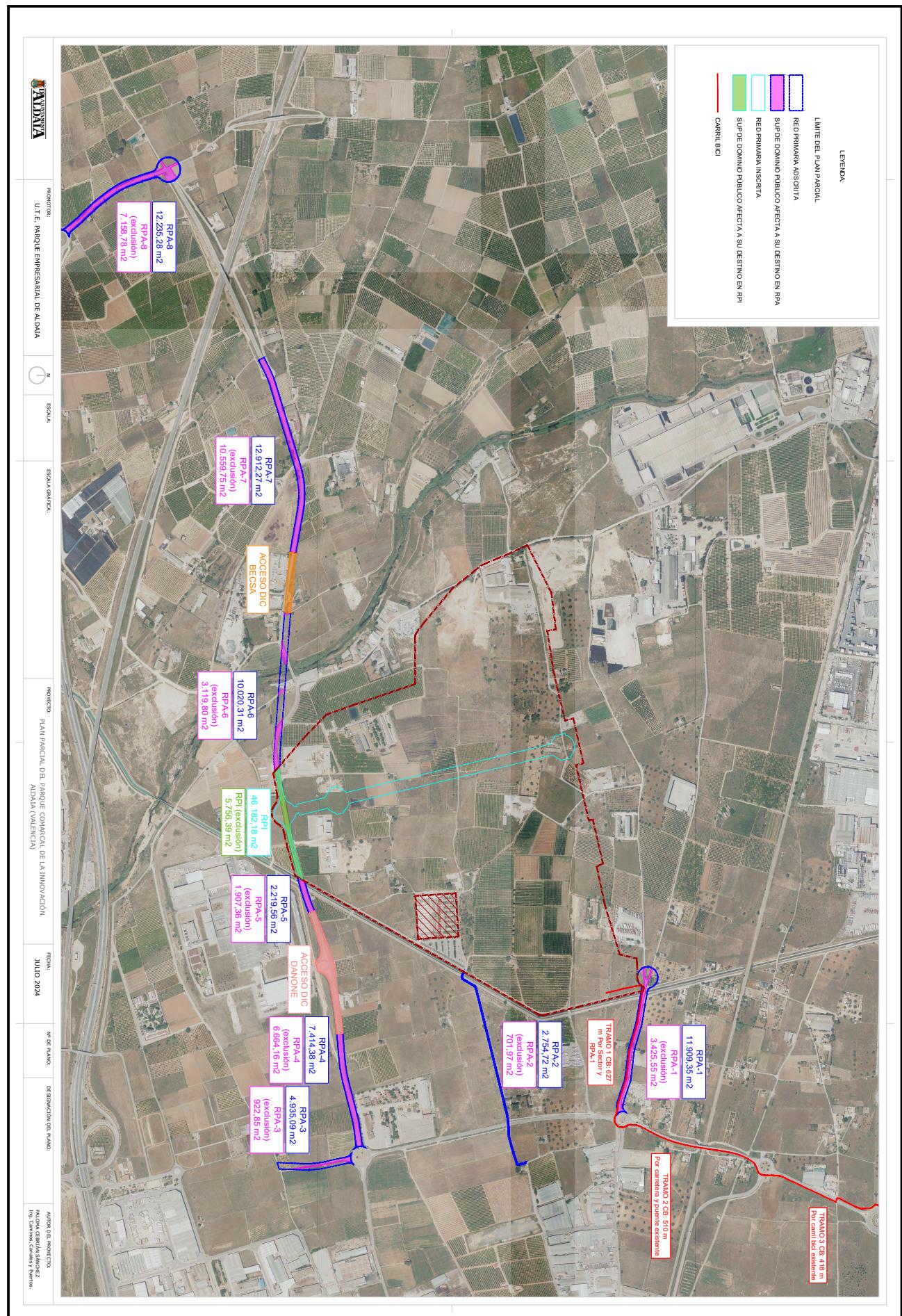
ORD-10

NO. DE PLANO: CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DIFUSORAS MÍNIMAS

LEYENDA:

- LÍMITE DEL PLAN PARCIAL
- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (QM)
- ZONAS VERDES, JARDINES (VI)
- COMUNICACIONES, APARCAMIENTOS (CA)
- 200 VEHÍCULOS PESADOS
- 1.978 VEHÍCULOS LIGEROS
- 114,37%
- 49.290,75 m²
- 5,09%

INFORMACIÓN CERTIFICADA POR: Ing. Ciencias Civiles y Puentes.

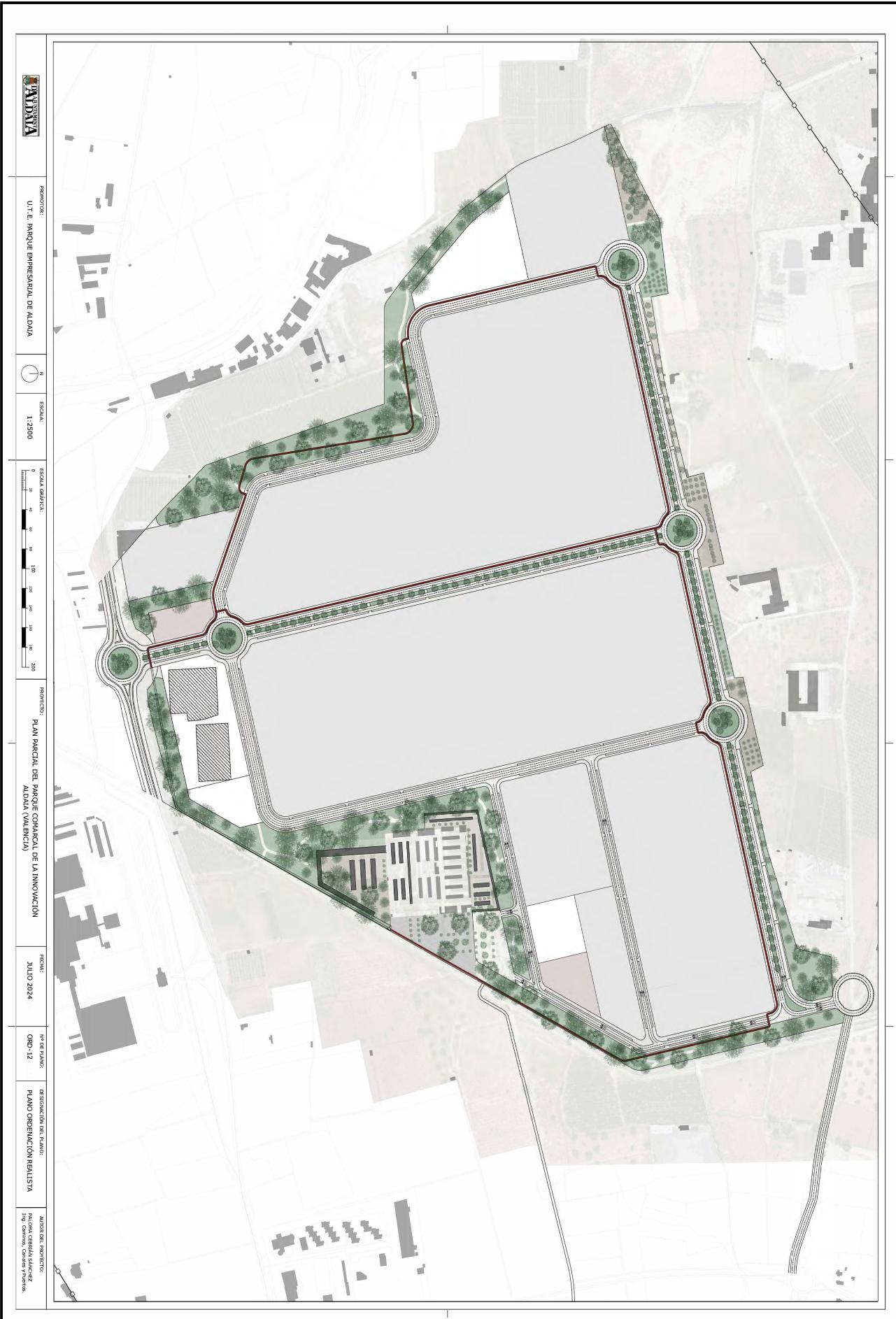


OTROS DATOS

Código para validación: 9S9I2-ZUE8D-Z6HVT
Fecha de emisión: 14 de Agosto de 2024 a las 13:47:31
Página 77 de 78

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Código para validación: **9S9I2-ZUE8D-Z6HVT**
Fecha de emisión: **14 de Agosto de 2024 a las 13:47:31**
Página 78 de 78

