

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

2025/02168 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva de la modificación del Plan Especial Parque Empresarial Valpark de Vallada. Expediente 3055852.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 16 de octubre de 2024 adoptó el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

València, 18 de febrero de 2025.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





Comissió Territorial d'Urbanisme de València

En referencia a la Modificación del Plan Especial de ordenación del Parque Empresarial "Valpark" (en adelante, la Modificación), del municipio de Vallada, que fue remitido por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. La Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Programas del Ayuntamiento de Vallada, en sesión de 28/04/2021, emitió informe ambiental y territorial estratégico favorable, en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, concluyendo que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Mediante resolución de Alcaldía núm. 211/2021, de 18/06/2021, se decide someter a información pública la Modificación. El anuncio de información pública se inserta en el DOGV núm. 9128, de 15/07/2022.

Como resultado de los informes emitidos en la fase de información pública, y de conformidad con el art. 55.6 del TRLOTUP, se somete el documento modificado a nuevas consultas a las administraciones públicas afectadas.

En el expediente administrativo municipal consta el análisis de las alegaciones presentadas durante la información pública y su estimación o desestimación en función de dicho análisis.

El Pleno del Ayuntamiento de Vallada, en sesión de 30/01/2023, aprobó provisionalmente la Modificación.

El Ayuntamiento solicita la aprobación definitiva de la Modificación mediante su presentación en la Plataforma Urbanística Digital en fecha 22/02/2023.

Con posterioridad, en fecha 03/05/2024 se publica en el diario "Levante – El Mercantil Valenciano" anuncio de información pública de la Modificación. No se presentaron alegaciones.

SEGUNDO. La documentación presentada consta de Modificación del Plan Especial (que incluye memoria informativa y justificativa, normas urbanísticas, planos de información y planos de ordenación), que se acompaña de estudio de integración paisajística, estudio de inundabilidad, informe de viabilidad económica, informe de impacto de género, anexo de justificación de la disponibilidad de recursos hídricos, normas urbanísticas y anexos sobre el estado actual de las obras de urbanización.

TERCERO. El objeto de la Modificación es cambiar la ordenación del sector que fue aprobada mediante el denominado "Plan Especial de delimitación de terrenos para la constitución de patrimonio público de suelo y ordenación de usos del Parque Estratégico Empresarial de Vallada". Se trata de una actuación cuyas obras de urbanización se paralizaron sin haber completado todas las obras de urbanización del sector. Según se indica en la documentación aportada, las obras de urbanización se iniciaron y se emitieron certificaciones de obra correspondientes a un 30 %, aproximadamente, del presupuesto de ejecución por contrata. Las obras se paralizaron el día 31/03/2009. Se realiza un análisis de las obras de urbanización que quedan pendientes de completar y de la obtención de





VALLADA. Modificación del Plan Especial del Parque Empresarial "Valpark"

Expte. 3055852-CA

terrenos dotacionales pendientes de gestionar, y a partir de estos datos se realiza un informe de viabilidad económica, del que se concluye que la finalización de la urbanización del sector no es viable en las condiciones actuales. Para hacer que la actuación sea viable económicamente, como requisito de toda actuación de transformación urbanística, se plantea la modificación de la ordenación vigente.

Como cuestiones principales, se eliminan las parcelas dotacionales exteriores al sector que estaban adscritas a su gestión, según la ordenación vigente, y se plantea la disposición de dotaciones públicas en el ámbito del sector, con las particularidades en cuanto a su dotación que más adelante se analizan.

En la ordenación vigente, y en situación exterior al sector, se contemplaban tres zonas para espacios libres y dotacionales. El Plan Especial estableció la forma de obtención de estos terrenos mediante el sistema de expropiación. Uno en el paraje de las Ermitas de (16 600 m²s de zona verde y 4140 m²s de dotacional), y los otros dos se ubican al sur del casco urbano (5500 m²s de zona verde y 21 930 m²s de dotacional) y en el extremo del parque estratégico, próxima al término municipal de Montesa (zona verde de 60 495 m²s y 8480 m²s de dotacional). En resumen, el total de "suelos exteriores" adscritos al Sector que el Plan Especial originario preveía tiene una superficie de 117 145 m²s, de los cuales ya pertenecen al dominio público 20 740 m²s (los suelos del Paraje de las Ermitas).

Tras varios ajustes derivados de informes sectoriales emitidos durante el procedimiento, el resumen de los parámetros urbanísticos propuestos es el siguiente:

Superficie del sector	1 133 675,97 m²s
<i>Barranc del Salt</i>	20 235,95 m ² s
Vía Pecuaria	24 854,73 m ² s
Superficie computable del sector	1 088 585,29 m²s
Zonas verdes computables	24 796,66 m ² s
Zonas verdes no computables	35 431,25 m ² s
Equipamientos	28 470,00 m ² s
Red viaria	272 838,44 m ² s
Parcelas industriales	718 901,85 m ² s
Parcelas comerciales	8 147,09 m ² s
Edificabilidad industrial	615 202,30 m ² t
Edificabilidad comercial	8 147,09 m ² t
Edificabilidad total	623 304,39 m²t

El cauce del *barranc del Salt*, en su condición de bien de dominio público, se excluye de la superficie computable del sector, en aplicación de lo establecido en el apartado IV.4.1.a) del Anexo IV del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP).

La superficie del sector se reduce, respecto a la del Plan Especial, como consecuencia de la exclusión de la zona de dominio público ferroviario que resulta del trazado ferroviario efectivamente ejecutado, que no coincide con el que se consideró en el Plan Especial vigente. En la ordenación vigente se disponía una superficie total de parcelas privadas de 731 215,00 m²s, con una edificabilidad total de 516 829,00 m²t.

La planta viaria no cambia, en líneas generales, respecto a la del Plan Especial vigente. Las modificaciones más significativas son el cambio de una zona de protección





VALLADA. Modificación del Plan Especial del Parque Empresarial "Valpark"

Expte. 3055852-CA

forestal a una parte de zona verde y otra parte de equipamiento. Se incluyen en el ámbito del sector las reservas para dotaciones públicas, con la minoración que se analiza más adelante, eliminando la adscripción de dotaciones externas al ámbito del sector.

Del resultado del informe de viabilidad económica, se extrae como solución necesaria la supresión de los suelos exteriores adscritos al Sector, así como la reconsideración de los costes de producción y de los ingresos correspondientes con la finalidad de poder obtener un resultado que posibilite una aproximación a la viabilidad de su desarrollo razonable.

En el Plan Especial vigente, el uso dominante era el industrial y como usos compatibles se permitan los de tipo comercial, recreativo, cultural y hotelero. En la Modificación, el uso dominante es el industrial, en la categoría de industrial estratégico, con áreas específicas de I+D+I y servicios complementarios, y como usos compatibles se permiten el de oficinas y aparcamiento, en las parcelas con la calificación industrial. En las parcelas con calificación terciaria, el uso dominante es el hotelero y como usos compatibles se permiten el comercial, recreativo, aparcamiento, oficinas, residencial colectivo y dotacionales.

CUARTO. De los informes sectoriales emitidos durante la tramitación del expediente, cabe destacar los que se indican a continuación, considerando, en su caso, el último de los emitidos por cada organismo

- 25/02/2021: informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana. Este informe favorable se reitera en fecha 31/01/2022.
- 14/10/2021: informe desfavorable del Servicio de Gestión Territorial, que concluye que la Modificación del Plan Especial Valpark en Vallada se encuentra afectada por riesgo de inundación que habrá de ser concretado mediante la elaboración de un estudio de inundabilidad.
- 19/11/2021: informe desfavorable del Servicio Territorial de Medio Ambiente respecto al estudio acústico, que concluye lo siguiente:

En concret, i atés que de les dades obtingudes en els mesuraments de soroll realitzades es conclou que en diversos dels punts se superen els objectius de qualitat establits en la legislació per a un ús industrial, hauran d'aportar les mesures correctores adoptades per a protegir l'ordenació prevista de fonts de soroll preexistents en l'entorn (i compatibilitzar l'ús previst amb els nivells sonors preexistents).

- 11/01/2022: informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, en el que se indican unas cuestiones, cuyo cumplimiento en la versión final de la Modificación se analiza en el fundamento de derecho cuarto.
- 01/02/2022: informe favorable del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).
- 02/02/2022: informe favorable de la Subdirección General de Transportes, que se ratifica en un informe favorable anterior de fecha 24/08/2021.
- 17/05/2023: informe favorable de la Sección de Industria, del Servicio Territorial de Energía, Industria y Minas de Valencia.
- 29/05/2023: informe favorable, en materia de infraestructuras energéticas, del Servicio Territorial de Energía, Industria y Minas de Valencia.





VALLADA. Modificación del Plan Especial del Parque Empresarial "Valpark"

Expte. 3055852-CA

- 12/06/2023: informe de ADIF, en el que se indica al promotor del plan el modo de fijar la línea de dominio público ferroviario.
- 13/07/2023: informe favorable de la Unidad de Vías Pecuarias del Servicio Territorial de Medio Ambiente.
- 24/07/2023: informe favorable de Red Eléctrica.
- 01/08/2023: informe favorable del Servicio de Planificación y Proyectos de la Diputación Provincial de Valencia, tras varios informes desfavorables anteriores, respecto a la documentación de 05/06/2023.
- 18/08/2023: informe favorable de la Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria, que, a la vista de la documentación subsanatoria de julio de 2023, da por subsanadas las deficiencias que indicó este organismo en los informes que había emitido con anterioridad.
- 05/09/2023: informe favorable de la EPSAR, que concluye lo siguiente:

Así, visto que el desarrollo "VERSIÓN DEFINITIVA DE PLAN. MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN PARQUE EMPRESARIAL VALPARK. VALLADA (VALENCIA)", está alejado de cualquier infraestructura de saneamiento de la Generalitat y que éste dispondrá de su propia instalación para el tratamiento de las aguas residuales, se puede determinar que no se producirá ninguna afección al saneamiento y sistema de depuración de Vallada.
- 09/11/2023: informe del Servicio de Residuos, en el que, además de indicar cuestiones generales de la normativa sectorial de residuos, establece la siguiente exigencia derivada de la aplicación del art. 26 del Decreto 55/2019, de 5 de abril del Consell, por el que se aprueba la revisión del Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana (PIRCVA), plan prorrogado mediante Acuerdo del Consell de fecha 23/12/2022:

Se establece la obligatoriedad de que los polígonos industriales cuenten con, al menos, un centro de transferencia de residuos, peligrosos y no peligrosos, con capacidad suficiente para dar servicio a los residuos que sean producidos en las industrias del polígono, principalmente pequeños productores.
- 06/03/2024: informe del Servicio de Movilidad Urbana, que concluye lo siguiente:

En el escrito adjunto a la solicitud de informe, el Ayuntamiento de Vallada señala que el apartado 8 del artículo 12 de la Ley 6/2011 de Movilidad de la Comunitat Valenciana, enumera diversos momentos en los que es posible exigir la existencia y aprobación del Plan de Movilidad, refiriéndose al otorgamiento de la licencia, la aprobación del proyecto o la aprobación del instrumento de ordenación. Con este argumento, se solicita que la exigencia del Plan de Movilidad sea pospuesta a una fase posterior.

El SMU acepta la interpretación del texto legal que hace y solicita el Ayuntamiento, posponiendo así la aprobación del Plan de Movilidad y poniéndola como condición previa a la aprobación del Proyecto de Urbanización del Parque Empresarial Valpark por parte del Ayuntamiento de Vallada.
- 13/03/2024: informe favorable condicionado de la Confederación Hidrográfica del Júcar, que, en síntesis, indica: el ámbito del *barranc del Salt* no pierde la condición de dominio público hidráulico y admite que no se incluya en la superficie computable del sector; la ordenación pormenorizada debe respetar la zona de flujo preferente; y se dispone de recursos hídricos suficientes.





VALLADA. Modificación del Plan Especial del Parque Empresarial "Valpark"

Expte. 3055852-CA

- 14/03/2024: informe favorable del Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial (IVACE), integrado en Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo, respecto a la minoración de estándares solicitada.
- 02/05/2024: informe favorable de la Dirección Territorial de Valencia, de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, en materia de agricultura.
- 06/05/2024: informe desfavorable del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio, en el que, tras establecer numerosas consideraciones finales —a las que cabe remitirse en el presente documento—, concluye lo siguiente:

Por todo lo expuesto, se determina que el ámbito de la Modificación del Plan Especial Parque Empresarial Valpark del término municipal de Vallada, se encuentra afectado por riesgo de inundación y para su compatibilidad es necesario el cumplimiento de las consideraciones finales, según las determinaciones normativas del Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana y el resto de normativa de aplicación y cartografía oficial tenida en cuenta en la elaboración del informe.

- 06/05/2024: informe favorable del Servicio de Paisaje y del Servicio de Planificación Territorial, en materia de paisaje y de infraestructura verde, condicionado a la subsanación, con carácter previo a la aprobación del plan, de los requerimientos siguientes:

- En materia de infraestructura verde, se debe incluir un plano de ordenación con la infraestructura verde de ordenación en el ámbito del sector.

- En materia de paisaje, se deberá incluir y concretar en las determinaciones del plan, -normativa y planos de ordenación-, la medida de integración paisajística establecida en su estudio de integración, que concreta el tratamiento y definición de los bordes urbanos norte, sur y este, en los términos expuestos en el apartado 4.2 del presente informe, y homogeneizar la regulación de los cerramientos de parcela, modificando para ello el artículo 3.6.10 o el artículo 4.4.f) de las normas urbanísticas propuestas.

En fecha 01/07/2024, el Ayuntamiento de Vallada aporta un documento de subsanación de los requerimientos indicados en el citado informe en materia de infraestructura verde y paisaje. Analizada esta documentación, se emite informe favorable conjunto del Servicio de Paisaje y del Servicio de Planificación Territorial en fecha 22/07/2024.

- 24/07/2024: informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, que indica lo siguiente:

"Anteriormente, con fecha 13 de marzo este organismo informó favorablemente la citada modificación.

Con la presente solicitud se adjunta una adenda al estudio de inundabilidad, elaborado a requerimiento del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio, que tiene como objeto estimar la Zona de Flujo Preferente (ZFP) y concretar y verificar las medidas correctoras propuestas, las cuales consisten en la elevación del vial de acceso, la ampliación de obras de drenaje, la creación de áreas de sacrificio inundables dentro de las zonas verdes, la elevación de las parcelas comerciales y la implementación de SUDS, como cunetas vegetadas o pavimentos permeables que, según el documento, se concretarán en un futuro proyecto.

Dichas medidas correctoras se introducen en el modelo hidráulico y se obtienen los mapas de peligrosidad en situación futura, verificando el





VALLADA. Modificación del Plan Especial del Parque Empresarial "Valpark"

Expte. 3055852-CA

funcionamiento hidráulico de las mismas sin que se detecte afección significativa a terceros. Asimismo, se obtiene la ZFP solo en situación futura, quedando las actuaciones fuera de la misma.

Tal y como se indicó en el informe emitido anteriormente por este organismo y dado el grado de definición de las medidas correctoras en esta fase, la viabilidad de las mismas conforme al Reglamento del Dominio Público Hidráulico será evaluada en el trámite de autorización de obras en Dominio Público Hidráulico y zona de policía, por lo que sigue siendo válido el informe anteriormente emitido".

- 24/07/2024: informe desfavorable del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio, respecto a la adenda al estudio de inundabilidad, en el que se señalan unas consideraciones finales —a las que, por su extensión, cabe remitirse en este documento—, que, en síntesis, se refieren a: las medidas correctoras no están definidas con suficiente detalle; se han de detallar las medidas en el interior de las manzanas y parcelas; necesidad de valoración por el organismo de cuenca; se debería pronunciar ADIF sobre las medidas correctoras que afectan a la plataforma del AVE; no localizar actividades vulnerables en la zona de flujo preferente; concretar los ámbitos afectados en las manzanas COM1 y COM2; aplicación del Anexo I en las zonas edificables de las citadas manzanas; aplicación del citado anexo en el resto de zonas inundables; se han de señalizar las vías e itinerarios inundables; desarrollar una política activa de seguros frente a las inundaciones; se presentará una declaración responsable del promotor reconociendo que asume el riesgo de inundación existente; y no se pueden ejecutar obras que invadan el dominio público hidráulico.

En fecha 03/10/2024, el Ayuntamiento de Vallada presenta nueva documentación, que incluye una nueva versión del Estudio de Inundabilidad. En fecha 14/10/2024, se emite un nuevo informe del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio, de carácter favorable, que concluye lo siguiente:

"Por todo lo expuesto, se determina que el ámbito de la Modificación del Plan Especial Parque Empresarial Valpark del término municipal de Vallada, se encuentra afectado por riesgo de inundación y para su compatibilidad es necesario el cumplimiento de las consideraciones finales anteriores, según las determinaciones normativas del Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana y el resto de normativa de aplicación y cartografía oficial tenida en cuenta en la elaboración del informe".

En el fundamento de derecho séptimo del presente documento se transcriben las consideraciones finales que se recogen en dicho informe.

QUINTO. La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 10 de julio de 2024, adoptó el siguiente acuerdo: SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación del Plan Especial de ordenación del Parque Empresarial "Valpark", del municipio de Vallada, hasta tanto se subsanen las deficiencias indicadas en el fundamento de derecho cuarto, en materia de infraestructura verde, paisaje y riesgo de inundación.

SEXTO. El Ayuntamiento de Vallada aporta, en fecha 19/07/2024, documentación subsanatoria en materia de riesgo de inundación, que consiste en una adenda al estudio de inundabilidad, de fecha de julio de 2024. En síntesis, las propuestas que se realizan en esta adenda son:





VALLADA. Modificación del Plan Especial del Parque Empresarial "Valpark"

Expte. 3055852-CA

- Se comprueba la efectividad de las medidas correctoras propuestas, que, en resumen, son:
 - Elevación de la cota de rasante de la rotonda de acceso.
 - Ampliación de las obras de drenaje de un vial interno.
 - Zonas verdes como áreas de sacrificio en episodios de inundaciones.
 - Elevación de cota de la parcela comercial.
- Se analiza la estimación de la zona de flujo preferente y su no afectación significativa por las manzanas de uso terciario y comercial y la glorieta de acceso, en cuanto a la capacidad de desagüe de dicha zona.
- Se justifica que, con las medidas correctoras propuestas, no se produce afección a terceros.

Se han emitido informes, por parte del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio y de la Confederación Hidrográfica del Júcar, respecto a esta adenda del estudio de inundabilidad, que se han indicado en el antecedente de hecho cuarto del presente documento.

SÉPTIMO. La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 26 de julio de 2024, acordó dejar sobre la mesa el expediente de la Modificación del Plan Especial de ordenación del Parque Empresarial "Valpark", del municipio de Vallada, a causa de las deficiencias en materia de riesgo de inundación.

OCTAVO. El Ayuntamiento de Vallada presenta nueva documentación en fecha 03/10/2024, que incluye una nueva versión del Estudio de Inundabilidad y modificación de la ordenación urbanística de los ámbitos afectados por peligrosidad de inundación. En concreto, la manzana de uso terciario situada al Oeste del *barranc del Salt*, que resulta afectada por niveles altos de peligrosidad de inundación, se califica como zona verde compatible con el riesgo de inundación; en la manzana de uso terciario situada junto a la glorieta de acceso al sector, se dispone la edificabilidad en la parte menos afectada por la peligrosidad de inundación y se prohíbe la edificación en la parte afectada por tal circunstancia; se corrige el límite del sector en la esquina noreste, para no afectar al dominio público hidráulico; y se aporta el resumen de parámetros urbanísticos que resultan de dichas modificaciones (se han recogido, actualizados a la última versión, en el antecedente de hecho tercero del presente documento). Estos cambios de calificación urbanística tienen una escasa incidencia en el conjunto del parque empresarial y no inciden en el planteamiento general de la actuación logística propuesta.

NOVENO. El municipio de Vallada dispone de unas Normas Subsidiarias de planeamiento municipal aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 25/07/1991 (publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia de 04/09/1991).

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 15/12/2005, aprobó definitivamente el "Plan Especial de delimitación de terrenos para la constitución de patrimonio público de suelo y ordenación de usos del Parque Estratégico Empresarial de Vallada" (publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia de





VALLADA. Modificación del Plan Especial del Parque Empresarial "Valpark"

Expte. 3055852-CA

23/04/2006). El Proyecto de Urbanización "Valpark" se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Vallada en sesión de 21/03/2007.

DÉCIMO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 8 de octubre de 2024, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El expediente se resuelve de conformidad con las disposiciones del TRLOTUP, dado que su información pública se ha realizado con posterioridad a la entrada en vigor del citado texto refundido. Además, en el propio documento se indica que se adapta a las determinaciones del TRLOTUP.

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, una vez que ha sido subsanada la información pública de la Modificación mediante publicación en prensa escrita de gran difusión, concretamente en el diario "Levante – El Mercantil Valenciano", de fecha 03/05/2024, sin que se hayan presentado alegaciones en este nuevo período de información pública.

En el momento de inicio de la tramitación del expediente, el artículo 49bis de la Ley 5/2014 de Ordenación, del Territorio Ordenación, Urbanismo y Paisaje (en adelante, LOTUP), regulaba las actuaciones previas a la redacción de instrumentos de planeamiento. No obstante, el Ayuntamiento de Vallada consideró que la modificación planteada afectaba a cuestiones parciales del Plan Especial vigente, por lo que se justifica que se encuadra en las excepciones que establece el apartado 3 del citado artículo 49, no siendo necesarias las actuaciones previas.

En relación con la determinación del órgano ambiental, se considera correcta la consideración como órgano ambiental al propio ayuntamiento, puesto que se trata de una modificación de la ordenación pormenorizada aprobada y evaluada ambientalmente, teniendo en cuenta que la eliminación de dotaciones públicas adscritas en suelos clasificados como suelo urbanizable no tiene efectos ambientales y el incremento de edificabilidad no tiene efectos significativos en el medio ambiente, como se justifica en el informe ambiental y territorial estratégico. Ello en aplicación del art. 49.2.b del TRLOTUP.

El incremento de la edificabilidad total que conlleva la Modificación afecta a una determinación estructural como es la fijación de edificabilidad del sector, regulada como determinación de la ordenación estructural en el art. 27.b.2º del TRLOTUP. Por otra parte, al eliminarse los suelos dotacionales externos adscritos al sector, se realiza una modificación de los criterios de delimitación de áreas de reparto y, también por este motivo, constituye una modificación de la ordenación estructural, que conlleva la competencia autonómica para su aprobación definitiva. Todo ello, conforme a los arts. 27.b.2º, 32 y 44.3.c) del TRLOTUP.

No consta en el expediente remitido por el Ayuntamiento la publicación del informe ambiental y territorial estratégico en el DOGV. En cualquier caso, no han pasado 4 años desde su emisión en fecha 08/04/2021, por lo que dicho informe sigue vigente, según el art. 53.7 del TRLOTUP.





VALLADA. Modificación del Plan Especial del Parque Empresarial "Valpark"

Expte. 3055852-CA

TERCERO. La documentación está completa, de conformidad con el art. 43 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta.

En la fase de aprobación definitiva, a medida que se ha ido dando traslado al Ayuntamiento de Vallada de los informes sectoriales emitidos, el Ayuntamiento ha ido aportando documentos parciales de subsanación de cada una de las materias que requerían dichas subsanaciones. A efectos de la diligencia del documento que finalmente se apruebe, el Ayuntamiento deberá aportar un texto refundido de la documentación final de la Modificación, que incorpore y coordine todos esos documentos parciales de subsanación.

CUARTO. Se analiza en este apartado el cumplimiento de varias condiciones indicadas en los informes sectoriales emitidos durante el procedimiento.

En relación con el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia de 11/01/2022, se justifica lo siguiente:

- En las normas urbanísticas se concreta que los usos permitidos son los de actividades logístico-empresariales de carácter especial, y se concreten dichos usos.
- Los usos comerciales, recreativos, hoteleros, etc. se restringen a las parcelas con calificación terciaria, que suponen un 1,69 % de la superficie de parcelas privadas del sector, por lo que no tiene trascendencia en la consideración de actividad industrial especial a efectos de la minoración de estándares por el tipo de actividad logística principal de la actuación.
- En la versión final de la Modificación se ha concretado la reserva de aparcamientos y la propuesta de minoración.

En relación con los informes del Servicio de Planificación y Proyectos, de la Diputación Provincial de Valencia, que finalmente emitió informe favorable de fecha 01/08/2023, se modifica la ordenación inicial, de manera que se grafía la zona de protección de 25 m de la carretera CV-649, excluyendo las zonas verdes de este ámbito, y se califica una nueva zona verde al norte de una parcela terciaria. En cualquier caso, en el cómputo de zonas verdes que se justifica en el presente documento no se ha incluido la superficie de la denominada zona verde lineal.

En relación con los informes de la Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria, que finalmente emite informe favorable de 18/08/2023, se aporta una justificación detallada de los criterios de fijación de la línea límite de la zona de dominio público ferroviario y de la zona de protección asociada, de 20 m de anchura. Se indica que todo ello según las consultas realizadas a ADIF. Y se aportan los artículos modificados de las normas urbanísticas, en los que se ha recogido la regulación de las afectaciones en materia ferroviaria.

En relación con el informe del Servicio de Residuos, se considera que, en las parcelas calificadas como equipamiento, que, al no tener una calificación específica, se consideran como equipamiento de uso dotacional múltiple, está permitido el uso de infraestructuras y servicios urbanos, por lo que existe compatibilidad para la implantación de un centro de transferencia de residuos.

De conformidad con el informe del Servicio de Movilidad Urbana de 06/03/2024, se establece, como condición previa a la aprobación del Proyecto de Urbanización del Parque





VALLADA. Modificación del Plan Especial del Parque Empresarial "Valpark"

Expte. 3055852-CA

Empresarial Valpark por parte del Ayuntamiento de Vallada, la aprobación del Plan de Movilidad.

QUINTO. El Ayuntamiento de Vallada solicita una minoración de las reservas de dotaciones públicas respecto a los estándares urbanísticos exigidos a las actuaciones de uso dominante industrial exigidas en el apartado III.6 del Anexo IV del TRLOTUP.

En síntesis, los motivos que se aducen para esta minoración de estándares urbanísticos son:

- El principal motivo que se aduce para la minoración de estándares urbanísticos es la viabilidad económica de la actuación de transformación urbanística que supone el desarrollo del Plan Especial. En el informe de viabilidad económica que acompaña al Plan Especial, se justifica, con cálculos económicos muy desarrollados, la inviabilidad de desarrollar la ordenación vigente y la necesidad de modificar la ordenación para hacer viable económicamente la ejecución del plan; y ello pasa por una reducción de las cargas de urbanización inherentes a la superficie de dotaciones públicas y de las cargas de cesión de dotaciones públicas para obtener un aprovechamiento lucrativo que permita afrontar dichas cargas.
- La actuación consiste en un polígono de actividades logístico-empresariales de carácter especial y singular, por lo que es una actuación que trasciende del polígono industrial convencional.
- Se plantean actividades logísticas que tienen una accesibilidad inmediata a los modos de transporte viario y ferroviario de altas prestaciones.
- Se disponen parcelas de muy grandes dimensiones que permitan la implantación de especializadas edificaciones de almacenaje y triaje de mercancías.
- Teniendo en cuenta la caracterización como parque empresarial, y dada la necesaria disposición de manzanas de grandes dimensiones, contenedoras de actividades generalizadamente limpias y no contaminantes, la actuación trasciende del "manzanado menudo" que comportan los polígonos convencionales de producción industrial, que requieren, como es obvio, mayores dotaciones de zonas ajardinadas o de grandes superficies de aparcamientos en el espacio público.
- La reducción de plazas de aparcamiento público deriva de la necesaria generación de suelo en los viales públicos para ubicar carriles alternativos en la movilidad (carril bici), cuestión que se desarrolla en el Estudio de Movilidad.
- Se indica que en el Estudio de Movilidad se desarrollan medidas de fomento de transporte público y de movilidad ciclo-peatonal que, por analogía a lo indicado en la disposición adicional sexta del TRLOTUP, compensan la reducción de plazas de aparcamiento. En todo caso, debe hacerse constar que la reducción de aparcamientos se limita solo a las plazas de turismo y solo a las plazas públicas.

Esta minoración ha seguido el trámite establecido en el apartado III.6.3. del Anexo IV del TRLOTUP: se emitió informe favorable por la conselleria competente en materia de industria (informe emitido por el IVACE, integrado en dicha conselleria) en fecha 14/03/2024; y el trámite se completa con la resolución de la consellera de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, de fecha 14/05/2024, en el sentido siguiente:





VALLADA. Modificación del Plan Especial del Parque Empresarial "Valpark"

Expte. 3055852-CA

DAR LA CONFORMIDAD previa a la aprobación de la minoración de estándares del Plan Especial del Parque Estratégico "Valpark", del municipio de Vallada, conforme a lo previsto en el apartado III.6.3 del Anexo IV del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, en los términos indicados en el fundamento de derecho cuarto.

El fundamento de derecho cuarto de la resolución concreta la minoración en los siguientes términos:

• *Minoración de la dotación de aparcamientos públicos de turismos, que se reduce de 1 plaza / 200 m², a 1 plaza / 300 m², lo que supone una minoración del 33,33 %.*

• *Minoración de la dotación de zonas verdes computables, que se reduce del 10 % respecto a la superficie computable del sector, al 2,27 % de la superficie computable del sector, lo que representa una minoración del 77,30 %.*

• *Minoración de la dotación de equipamientos, que se reduce del 5 % respecto a la superficie computable del sector, al 2,60 % de la superficie computable del sector, lo que representa una minoración del 48 %.*

Tal como se justifica en la citada resolución, solo se considera computable como zona verde, por cumplir los requisitos legales, la denominada "zona verde forestal", con una superficie de 24 796,66 m²s. Y, como equipamientos, se computa una parcela de equipamiento y la parcela destinada a la EDAR, que suman una superficie de 28 470 m²s. La nueva zona verde que se califica al Oeste del *barranc del Salt*, en el escenario con medidas correctoras en materia de riesgo de inundación (plano 6.3 de la versión final del estudio de inundabilidad), resulta con niveles de peligrosidad de inundación que van desde el nivel 1 hasta el nivel 6; con esta afectación de inundabilidad, la zona verde no puede ser una zona verde computable, y deberá recibir un tratamiento compatible con esas afectaciones de inundabilidad.

SEXTO. Resulta determinante en este expediente el informe de viabilidad económica que se incluye en la documentación de la Modificación. En este informe, tras identificar los costes de producción totales necesarios para ejecutar el parque industrial "Valpark" así como los ingresos posibles derivados de la venta de las parcelas edificables (previa formulación de un estudio de mercado) y tras constatar el valor del suelo como resultado de los justiprecios expropiatorios aplicados, se concluye la explícita inviabilidad económica del desarrollo del Parque "Valpark" en las condiciones de la ordenación aprobada. Se realiza un nuevo análisis de viabilidad económica suprimiendo los suelos exteriores adscritos al Sector y reconsiderando los costes de producción y de los ingresos correspondientes, obteniendo un resultado que el informe de viabilidad económica califica como "aproximación a la viabilidad de su desarrollo razonable".

En desarrollo del Plan Especial aprobado en el año 2005, se llegó a aprobar el proyecto de reparcelación y se indica que se inscribió en el Registro de la Propiedad. Esta cuestión determina que, en general, se mantenga la planta viaria y la configuración de manzanas, sin perjuicio de algunos ajustes que resultan necesarios para dar cumplimiento a las exigencias de la normativa urbanística y sectorial aplicable actualmente.

Como valoración global de la propuesta, se considera que, tras casi 20 años transcurridos desde la aprobación del Plan Especial en el año 2005, tras aprobarse el PAI de su desarrollo, incluyendo el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación,





VALLADA. Modificación del Plan Especial del Parque Empresarial "Valpark"

Expte. 3055852-CA

tras iniciarse las obras de urbanización, pero habiéndose paralizado las obras en el año 2009, se considera procedente buscar una solución urbanística que permita la finalización de las obras de urbanización. El informe de viabilidad económica analiza, con una metodología adecuada, las actuaciones que son necesarias para el cumplimiento del requisito legal de la viabilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística, y los cambios de ordenación propuestos responden a esas actuaciones. En definitiva, se da cumplimiento a la justificación de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones de transformación urbanística que se regula en el art. 22 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

SÉPTIMO. Puesto que son las consideraciones finales que hacen posible la compatibilidad de la actuación con el riesgo de inundación, se transcriben a continuación dichas consideraciones, tal como constan en el informe del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio, de 14/10/2024:

"Se determina que el EI presentado es apropiado, de acuerdo con el informe de la CHJ, que validaba los cálculos de los caudales circulantes y generados por el parque empresarial, por lo que se valora la actuación partiendo de los resultados del mismo, y se extiende al nuevo escenario con medidas correctoras propuesto y modelizado hidráulicamente.

▪ *Las medidas correctoras frente a la inundabilidad se consideran correctas e imprescindibles para implantar el parque empresarial Valpark.*

▪ *Únicamente quedará afectada por ZFP en el futuro la manzana COM1 y el vial secundario de la zona verde computable, y se limita la edificación en dicha manzana de uso terciario-comercial para definir tanto el contorno edificable como el uso de zona verde privada que quedará en la zona afectada por inundabilidad y por la ZFP en la parte este de esta manzana.*

▪ *No se produce incremento significativo de la peligrosidad de inundación, con la consiguiente afección a terceros, fuera de las zonas verdes y cauces, entre el escenario final de medidas correctoras y la actualidad, como se expresa en el artículo 12 y el 9 de la normativa, para avenidas de cualquier periodo de retorno comprendido entre T25 y T500.*

▪ *La manzana COM1 de uso terciario-comercial está afectada por niveles de peligrosidad 2, 4, 5 y 6 en la zona limitada a la edificación, pero libre de inundación en la zona edificable.*

▪ *No se podrán situar usos distintos de zona verde en la zona sin sombrear de dicha parcela (ver figura 2 anterior). En ningún caso se podrán realizar construcciones fuera de la zona sombreada. Por tanto es conveniente que las dimensiones de la zona sombreada se acoten de forma gráfica para que no quepa ninguna duda y tenga carácter vinculante en los sucesivos documentos que se redacten como el proyecto de urbanización y los proyectos edificatorios de las parcelas, proyectos de reparcelación e inscripciones en el registro de la propiedad, etc.*

▪ *Aunque se habla de relleno de dicha manzana COM1 para elevar su rasante hasta una cota de 258.5 m desde la cota 257 msnm, a la vez se entiende que dicho relleno se realizará con las tierras de la zona verde de la misma manzana. En el proyecto de urbanización se ha de especificar la cota del rebaje del vaciado en la zona verde y cómo se ejecutará el lindero de separación entre ambas para garantizar la estabilidad del terraplén ejecutado. Si la definición de cotas de esta pastilla cambiara respecto a cómo se ha modelizado el EFMC en el EI de octubre recibido, se debería realizar una nueva modelización hidráulica.*





VALLADA. Modificación del Plan Especial del Parque Empresarial "Valpark"

Expte. 3055852-CA

▪ *Igualmente, la urbanización en las zonas inundables estará condicionada por lo recogido en el anexo I de la normativa del PATRICOVA.*

▪ *Se han de señalar las vías e itinerarios inundables debidamente, junto a campañas de información y educación de la población, para que los usuarios de todo el ámbito del sector y resto de visitantes potenciales sepan en todo momento cómo actuar y cómo circular, haciendo hincapié en la posibilidad de circulación en doble sentido por los viales que rodean la antigua parcela COM2 (ahora parcela zona verde computable en la nueva ordenación) para proceder al desalojo de emergencia en situación de avenida de T100 o mayor, evitando la zona inundable en las inmediaciones de la ODT nº3 (zona de flujo preferente). Todo ello se recogerá en un Plan de Emergencia al que se le dará publicidad con campañas de información y educación.*

▪ *En las parcelas en las que quede peligrosidad de inundación remanente, se recuerda que se han de desarrollar otras medidas complementarias como el desarrollo de una política activa de seguros frente a las inundaciones.*

▪ *Como requisito adicional, es preceptiva la declaración responsable del promotor, que presentará ante la administración hidráulica y donde expresará claramente que conoce y asume el riesgo de inundación existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, y la inscripción en el registro de la propiedad de las parcelas de las zonas inundables, con una anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable, de acuerdo con el RDPH (artículos 9 y 14)*

▪ *En la zona de flujo preferente de los cauces no pueden localizarse actividades vulnerables frente a las avenidas ni construcciones o barreras que supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de la citada zona de flujo preferente.*

▪ *Previamente al inicio de los trabajos en zona de policía de cauce público en todo el ámbito del parque empresarial, o fuera de éste debido a obras de conexión por ejemplo, se deberá solicitar autorización previa al organismo de cuenca (artículo 78 del RDPH), así como para el vertido de aguas pluviales o captación de agua superficial o subterránea*

▪ *Se recuerda que los estudios de inundabilidad, así como sus adendas y documentos complementarios, incluidos anejos y planos, deben ir firmados por técnico competente que se responsabilizará de los resultados obtenidos. Así mismo se seguirán los criterios definidos en el anexo II de la normativa del PATRICOVA para la entrega de la cartografía definitiva de peligrosidad de inundación para proceder a la resolución de la modificación de la cartografía del PATRICOVA que incluya dichas modificaciones y la realidad de las obras ejecutadas, siempre después de que las obras se hayan ejecutado".*

El Ayuntamiento de Vallada deberá verificar el cumplimiento de estas consideraciones finales en el desarrollo de la actuación.

OCTAVO. A la vista de todo lo anterior, las determinaciones contenidas en la Modificación están justificadas por la Corporación municipal, responden al interés público local y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, excepto las cuestiones relativas al riesgo de inundación.

NOVENO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con el art. 44.3.c del TRLOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto





VALLADA. Modificación del Plan Especial del Parque Empresarial "Valpark"

Expte. 3055852-CA

8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 16 de octubre de 2024, por unanimidad, **ACUERDA**:

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación del Plan Especial de ordenación del Parque Empresarial "Valpark", del municipio de Vallada.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno."

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el ar.57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

-El informe ambiental y territorial estratégico se publicó en el DOGV nº 9558 de 21 de marzo de 2023.

-El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de "Consulta de Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento-RAIP"

https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca ES#inicio

La Modificación del Plan Especial del Parque Empresarial Valpark ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número de inscripción 46251-0051.





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

ORDENACIÓN PARQUE EMPRESARIAL VALPARK.
VALLADA (VALENCIA).

57

TÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Artículo 1.1. Alcance y ámbito de aplicación de las normas urbanísticas reguladoras.

Las presentes Normas Urbanísticas Reguladoras son de aplicación al Sector **Parque Empresarial "VALPARK"** y se adoptan de las NNSS de Vallada (**anteriormente denominado Sector Estratégico "La Mar de Dins"**), publicadas en el BOP del 04/09/1991. La delimitación del Sector y demás determinaciones propias de la Ordenación Estructural se recogen en el documento de Homologación que formaba parte de la anterior tramitación del planeamiento.

La expresión NN.UU. se entiende referida a las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.

Artículo 1.2. Terminología y conceptos básicos.

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes NN.UU. corresponden a los definidos y utilizados en las NNSS y en la Normativa que se citan en el párrafo siguiente, siendo su sentido e interpretación, por tanto, coincidentes, excepto cuando explícitamente se definen.

La expresión "Testo Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje" o las siglas TRLOTUP/21, que contienen las



VALLADA

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Pág. 1 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

58

presentes Normas Urbanísticas en determinados artículos, debe entenderse referida siempre a la Ley de la Generalitat 1/2021 de 18 de junio, publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 16 de julio de 2021.

Artículo 1.3. Vigencia y revisión del Plan Especial.

El presente Plan Especial tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del Plan, será tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación del Plan Especial, cuando se pretendiese alterar alguna determinación de carácter no estructural. Todo ello sin perjuicio del normal desarrollo del Plan mediante Estudios de Detalle cuando ello fuera necesario, cuyo procedimiento se regula en el Título 2º de estas Normas Urbanísticas.

Tampoco será necesaria la modificación del Plan para adición de nuevos viarios de dominio privado complementarios de la Red Viaria Básica del Plan y exigidos por la Ordenación de parcela que establezcan bien los Proyectos de Edificación o bien los Estudios de Detalle que, en su caso, se redacten.



VALLADA

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Pág. 2 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGENCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

MODIFICACIÓN PARQUE EMPRESARIAL VALPARK.
VALLADA (VALENCIA).

59

TITULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO 1°. CALIFICACIÓN DE SUELO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Artículo 2.1. Calificación del suelo.

Las calificaciones de suelo y la Ordenación Urbanística vienen recogidas en el Plano de Calificación del presente Plan Especial.

Para las parcelas privadas edificables de uso dominante Industrial, el presente Plan adopta la calificación de "Edificación Industrial Aislada" (INA), entendiéndose que la función primordial corresponde al I+D+I, que complementa o innova cualquier actividad.

Para las parcelas privadas de uso dominante Terciario, el presente Plan adopta una única calificación, con la denominación de "Terciario" (TER).

Las calificaciones pormenorizadas de suelo contenidas en el presente Plan, agrupadas por el carácter básico del régimen de propiedad, y con expresión de sus superficies, son las siguientes:

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO:

- Superficie del Sector (ST)1.133.675,97 m²s.
- Superficie computable (SC).....1.088.585,29 m²s.
- Superficie de Suelo Edificable 730.206,15m²s.
 - o Suelo Edificable Uso Industrial: 718.901,85 m²s.
 - o Suelo Edificable Uso Terciario:8.147,09 m²s.



VALLADA

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Pág. 3 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGENCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

MODIFICACIÓN PARQUE EMPRESARIAL VALPARK.
VALLADA (VALENCIA).

60

- Superficie de Suelo Dotacional (inc. Viarios): 404.253,69 m²s (i/ Ajardinamiento Cauce No Computable y Vía Pecuaria).
- Total Zona Verde Computable:60.267,91 m²s. (>5% de SC y una reducción del 50% de los Estándares Mínimos Dotacionales).
 - o Zona Verde Lineal: (1).....31.133,34 m²s.

Se computa esta Zona ya que, según la regulación de las Servidumbres Ferroviarias, se puede destinar a diferente uso que el regulado, previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, entendiéndose que el uso de Zona Verde no incompatibiliza el destino regulado en dicha Normativa. En consecuencia, puede computar como Zona Verde.

- o Zona Verde Forestal (27.996,66 m²s – 3.200,00 m²s EDAR):
(2).....24.796,66 m²s.

Se computa esta zona ya que se ha obtenido Informe favorable del Departamento de la Generalitat competente en materia Forestal (ver Anexo).

- o Ajardinamiento Cauce.....20.236 m²s.

Tal como se expone en el Apartado 5.2.2.2 1º), esta superficie no computa para el Aprovechamiento ni para los estándares Dotacionales, aunque se prevé su Ajardinamiento (como mejora compensatoria).

- o Zona Verde Inundable (4).....4.297,91 m²s.



VALLADA

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Pág. 4 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

61

- o Consecuentemente, la superficie “real” de las Zonas Ajardinadas en el ámbito ascienda a 80.463,91 m²s (7% ST)
 - Total Equipamientos: (3).....28.470,00 m²s > (50% del 5,00 % SC).
 - Total Red Viaria (i/ Vía Pecuaría):299.617,69 m²s.
 - Plazas de Aparcamiento (turismos):3.138 plazas (627.602,30 m²t/200 m²t por plaza).
- (1 plaza / 200 m² t, Apartado III.6.2 Anexo IV LOTUP).-
- Plazas Aparcamiento (Vehículos Pesados), según TRLOTUP/21, 1 plaza/1.500 m²t:419 plazas (*).
- (627.602,30 m²t/1.500 m²t por plaza).

(*) se ubicarán en viarios públicos 77 plazas, localizándose los 342 restantes plazas en Parcela Privada en aplicación del Apartado 6.2 del Anexo IV del TRLOTUP/21.

En cualquier caso, esta reducción de Plazas de Vehículos Pesados, en Viario Público, se justifica por la propia configuración del Parque Logístico.

Artículo 2.2. Régimen de propiedad del suelo y cesiones.

Serán de cesión obligatoria y gratuita al municipio la totalidad de los suelos reservados para Dotaciones públicas, Viarios y Zonas Verdes, junto con el suelo de Protección Forestal. Todos estos suelos serán



VALLADA

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Pág. 5 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

cedidos totalmente urbanizados.

Conservarán el régimen de titularidad privada el resto del suelo del Sector, sin perjuicio del estricto cumplimiento del régimen de usos establecidos en las presente Normas, según se encuentre el suelo situado en la Zona de uso dominante Industrial o en la Zona de uso dominante Terciario a que se refiere el artículo 2.1.

Los adquirentes de las parcelas resultantes de la urbanización de los suelos incluidos en el ámbito de la Modificación del Plan Especial del **Parque Empresarial "VALPARK"** tendrán la obligación de presentar, en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición de la Parcela respectiva, el correspondiente Proyecto de la Actividad que tienen previsto realizar en la Parcela de su titularidad, debiendo poner en funcionamiento su actividad en el plazo máximo de treinta meses desde la fecha de adquisición de los terrenos.

Artículo 2.3. Cesiones de aprovechamiento, delimitación de las Unidades de Ejecución y obras de urbanización con cargo a los propietarios.

El Aprovechamiento Objetivo (AO), es la Edificabilidad Total del ámbito homogeneizada tras la aplicación de la relación entre los Valores Residuales de Suelo (en adelante VRS) de los diferentes Usos a implantar.



VALLADA

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Pág. 6 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

ORDENACIÓN PARQUE EMPRESARIAL VALPARK.
VALLADA (VALENCIA).

63

PARÁMETROS JURÍDICO-URBANÍSTICOS EN LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL:

- Edificabilidad Bruta623.304,39m².
 - o Edificabilidad Industrial.....615.202,30 m².
 - o Edificabilidad Comercial..... 8.147,09 m².
- Aprovechamiento Objetivo Sector.....630.082, 30 Uas.
 - o Aprov. Obj. Industrial.....615.202,30 Uas.
 - o Aprov. Obj. Comercial.....9.776,51 Uas.
- Aprovechamiento Subjetivo Sector.....567.074,07 Uas.
 - o Aprov. Subj. Industrial.....553.682,07 Uas.
 - o Aprov. Subj. Comercial.....8.798,86 Uas.
- . Nº Máximo de Plantas2: PB + 1(H=25m).
- . Parcela Mínima20.000,00 m²s.
- . Ocupación Máxima75 %.
- . Uso DominanteIndustrial.

De lo expuesto se deduce que el Índice de Edificabilidad Neta, IEN, aplicable a las parcelas netas resultantes de esta primera Alternativa de Plan Especial modificado asciende a:

Índice de Edificabilidad en Parcela Neta (Aprov. Obj.)

$$\text{IEN INA} = 615.202,30 \text{ m}^2\text{t} / 718.901,85 \text{ m}^2\text{s} = 0,8557 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}.$$

Índice de Edificabilidad en Parcela Neta (Aprov. Subj.)

$$\text{IEN INA} = 553.682,07 \text{ m}^2\text{t} / 718.901,85 \text{ m}^2\text{s} = 0,7702 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}.$$

El Aprovechamiento Tipo (AT) referido a este sector es el



VALLADA

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Pág. 7 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

64

aprovechamiento unitario con respecto al área de reparto:

$$AT = \frac{AO}{Superficie Sector} = \frac{630.082,30 Uas}{1.088.585,29 m^2s} = 0,5788Uas/m^2s$$

El derecho de los propietarios de suelo del Área de Reparto será el correspondiente al Aprovechamiento Subjetivo (As) del mismo, que, por encontrarnos en suelo urbanizable, es el 90 por 100 del Aprovechamiento Objetivo.

$$As = 0,9 \times Ao = 0,9 \times 630.082,30 = 567.074,07 Uas.$$

El ámbito del Área de Reparto es coincidente con el Sector. Serán a cargo de los propietarios comprendidos en dicho ámbito las Obras de Urbanización de la mismas, así como las conexiones exteriores de este ámbito hasta las Redes de Infraestructuras, Comunicaciones y Servicios Públicos existentes, en cumplimiento de lo exigido por el TRLOTUP/21.

Artículo 2.4. Gestión urbanística del Plan Especial.

El presente Plan Especial no delimita Unidades de Ejecución al conformarse como una única Actuación Urbanística.

Artículo 2.5. Estudios de Detalle.

Podrán formularse Estudios de Detalle en el ámbito de calificación INA con la finalidad de reordenar la edificabilidad prevista por el Plan Especial introduciendo, en su caso, variaciones tipológicas o morfológicas, con las siguientes condiciones:



VALLADA

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Pág. 8 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGENCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

ORDENACIÓN PARQUE EMPRESARIAL VALPARK.
VALLADA (VALENCIA).

65

a) El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será el de una parcela mínima de

20.000 m². El frente de fachada mínimo será de 125 m, pudiéndose inscribir un círculo dentro de la parcela de 100 m de diámetro mínimo, siendo el ángulo medianero mínimo de 75°.

b) No se podrá aumentar la edificabilidad máxima asignada pormenorizadamente por el Plan Especial.

c) La Ordenación que establezca el Estudio de Detalle no podrá rebasar las alineaciones de separación a lindes de fondo, laterales y frente de fachada de las manzanas establecidas en el Plan.

d) La reordenación diseñada por los Estudios de Detalle no podrá implicar distancias entre bloques que resulten inferiores a 5,00 m, ni la mitad de la mayor de las alturas de cornisa entre edificios de la misma parcela.

e) Se establece como altura máxima de cornisa irrebasable 25 metros, haciéndose necesario un Estudio de Integración del edificio proyectado de manera que el impacto producido en la Zona no sea determinante y quede enteramente integrado en ella. No se establecen alturas mínimas.

f) La ocupación por la edificación en planta de la Parcela reordenada no superará el 75 por 100 de su Superficie (75%).

Podrán formularse Estudios de Detalle en el ámbito de calificación TER con la finalidad de reordenar la edificabilidad prevista por el Plan Especial



VALLADA

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Pág. 9 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

MODIFICACIÓ DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓ PARQUE EMPRESARIAL VALPARK. VALLADA (VALENCIA).

66

introduciendo, en su caso, variaciones tipológicas o morfológicas, con las siguientes condiciones:

- a) El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será el de dos bloques exentos, siendo bloques emblemáticos representativos de la finalidad de la urbanización. Por ello, se permite la altura de 5 plantas (15 m), haciéndose necesario un Estudio de Integración del edificio proyectado de manera que el impacto producido en la Zona no sea determinante y quede enteramente integrado en ella.
- b) No se podrá aumentar la edificabilidad máxima asignada pormenorizadamente por el Plan Especial.
- c) La Ordenación que establezca el Estudio de Detalle no podrá rebasar las alineaciones de separación a lindes de fondo, laterales y frente de fachada de las manzanas establecidas en el Plan.
- d) La reordenación diseñada por los Estudios de Detalle no podrá implicar distancias entre bloques que resulten inferiores a 5,00 m, ni la mitad de la mayor de las alturas de cornisa entre edificios de la misma parcela.
- e) Se establece como altura máxima irrebasable 5 plantas (15 m). No se establecen alturas mínimas.
- f) En el caso que una parte de las Plantas Bajas queden diáfnas y permitan el acceso a un espacio libre, público o privado, no se



VALLADA

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Pág. 10 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

MODIFICACIÓ DE LA LICENCIACIÓ D'ACTUACIÓ PARQUE EMPRESARIAL VALPARK. VALLADA (VALENCIA).

67

computará a efectos del consumo de edificabilidad.

Artículo 2.6. División en parcela mancomunada.

Excepcionalmente y en casos justificados técnicamente, se permitirá la división de naves en menores dimensiones y en régimen de propiedad horizontal, con las siguientes condiciones:

- a) La suma de aprovechamientos de las naves no será superior al aprovechamiento máximo de la Parcela original.
- b) El suelo destinado, en su caso, a Espacios Libres será mancomunado a efectos de ejecución, uso y mantenimiento.
- c) Las Dotaciones de Infraestructuras serán mancomunadas con un solo acceso y punto de enganche en las Redes Públicas por cada una de las fachadas no adyacentes.
- d) Toda Licencia de Parcelación será objeto de un Estudio de Detalle que fije las características de elementos mancomunados. Todos estos elementos deberán ser de igual o mayor calidad que los previstos en los elementos comunes primarios. Se fijarán las cuotas de participación de los distintos propietarios.
- e) La ejecución de los elementos mancomunados será previa o simultánea a la obtención de la Licencia de Actividad, condicionándose ésta a la finalización de las Obras de acondicionamiento del conjunto de la Parcela.



VALLADA

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Pág. 11 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

- f) No se permitirán Parcelaciones que no cumplan el tamaño mínimo de la Parcela. Los terrenos resultantes deberán tener formas geoméricamente regulares.
- g) Se entiende por Parcelación la formación o rectificación de Parcelas cuya superficie es susceptible de edificación. Las Parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en las presentes Normas, serán indivisibles, salvo si los lotes resultantes se adquieren por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva Parcela. Las Parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble que la superficie determinada como mínima en estas Normas, no será divisible tampoco, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse y, a su vez, agruparse a otra.

Artículo 2.7. Medidas de seguridad.

Deberán contenerse en todos los Proyectos la calificación y la justificación del cumplimiento de la normativa contra incendios DB-SI, RIPCI 2017 y RSCIEI, la normativa de Protección Acústica DB-HR, y además, en función de la actividad a desarrollar, el Estudio de Impacto Ambiental, así como cualquier otra normativa de obligado cumplimiento.



VALLADA

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Pág. 12 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martinez Exposito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

MODIFICACIÓN PARQUE EMPRESARIAL VALPARK.
VALLADA (VALENCIA).

69

Artículo 2.8. Proyectos de Urbanización.

Todo el ámbito objeto del presente Plan Especial será objeto de una adaptación del Proyecto de Urbanización aprobado. Esta adaptación del Proyecto de Urbanización contemplará la Urbanización del Suelo Dotacional Público y las conexiones exteriores de este ámbito hasta las Redes de Infraestructuras, Comunicaciones y Servicios Públicos existentes.

Artículo 2.9. División en Unidades de Ejecución

El presente Planeamiento no considera la subdivisión del ámbito en Ues. No obstante, si por motivos de Gestión se requiriera el desarrollo de una parte del ámbito, se podrá realizar una Modificación del Planeamiento que subdivida lo en varias Ues, siempre y cuando se mantengan los Aprovechamientos relativos en dichas Unidades de Ejecución.

TITULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES

Artículo 3.1. Condiciones técnicas de las Obras en relación con las Vías Públicas.

Las condiciones técnicas para alcanzar la condición jurídica de Solar serán las definidas en las NN.SS. de Vallada y en el TRLOTUP/21.



VALLADA

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Pág. 13 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

70

Artículo 3.2. Condiciones comunes a las zonas de calificación.

En las zonas de calificación se estará a lo dispuesto en las presentes NN.UU. y, subsidiariamente, a lo dispuesto en el Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento de Vallada al respecto, señalándose esta circunstancia en cada una de las condiciones particulares.

Artículo 3.3. Del concepto y clasificación de usos.

Se considera Uso Dominante el característico de una Zona o Área y al que se han de subordinar los demás usos. Son usos Compatibles aquellos que están expresamente permitidos y regulados en cada una de las Zonas. Son usos Incompatibles los prohibidos en determinadas Zonas. En general, tal y como se recoge en el documento de Homologación, la Ordenación de usos del Sector resulta ser:

USO GLOBALIndustrial estratégico, con áreas específicas de I+D+I y servicios complementarios. Quedan expresamente prohibidos los usos comprendidos en la categoría 5 del Anejo I de la ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
<COMPROBAR VIGENCIA

USO COMPATIBLETerciario (servicios, descanso, hotelero etc.)

USO INCOMPATIBLE Residencial.

Artículo.3.4 Reserva de aparcamiento.

La reserva de Aparcamiento en Parcela Privada será la prevista en las



VALLADA

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Pág. 14 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGENCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

71

presentes NNUU para cada uso.

En uso Terciario, una Plaza por cada 25 m²t. En uso Industrial, una plaza por cada 200 m²t para turismos y 1 cada 1.500 m²t para vehículos pesados.

No obstante, el Apartado 6.3 del Número 3.III denominado “Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas” del ANEXO IV del TR/LOTUP/21, establece lo siguiente con referencia al número de Plazas de Aparcamiento:

- 1.3 *Los estándares exigidos en los dos apartados anteriores podrán minorarse mediante resolución motivada de la conselleria competente en ordenación del territorio, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de industria, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados”.*

Además, la Disposición Adicional quinta en su Apartado 1b), 1c) y 1e), permiten la reducción de un 50% de la Superficies Dotacionales y del número de plazas de Aparcamiento para los Sectores Logísticos.

Obviamente, los requisitos establecidos en el citado precepto se cumplen estrictamente en el Parque VALPARK, por lo que resulta oportuno señalarlos en este Apartado por si fuera necesario acudir al mismo por causa del Análisis de Viabilidad,



VALLADA

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Pág. 15 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

MODIFICACIÓN PARQUE EMPRESARIAL VALPARK.
VALLADA (VALENCIA).

72

decisión que se adoptará al final de este Documento como veremos.

Artículo 3.5. Condiciones generales de edificación y desarrollo de la zona de Calificación "Edificación Industrial" (INA).

3.5.1. Configuración General.

La configuración de la Zona es la recogida en los Planos de Ordenación, con alineación de Parcela fijada gráficamente.

En esta Zona de Calificación, la edificación se ajustará a las alineaciones proyectadas y altura de cornisa establecida en el correspondiente Plano de Ordenación y a las Condiciones definidas en las presentes Normas Urbanísticas, sin que sea necesaria ninguna figura de planeamiento de desarrollo para la edificación que cumpla dichas condiciones, salvo el supuesto recogido en el Art. 8 de las presentes NN.UU, bastando con el Proyecto de Edificación o de Obras Ordinarias. La tipología edificatoria será de Bloque Exento y Uso Global Industrial:

- a) Uso Dominante Industrial (INA)
- b) Usos Compatibles Oficinas (Tof), Aparcamientos (Tap)
- c) Usos Incompatibles: todos los demás.



VALLADA

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Pág. 16 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martinez Exposito
05/02/2025

DILIGENCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

73

3.5.2. Edificabilidad.

La edificabilidad es la superficie de techo edificable que incluye la superficie construida del edificio hasta la altura reguladora, entendida esta como la superficie encerrada dentro de su perímetro de cerramiento. Los elementos computables se establecen en las Normas Particulares y, en general, los elementos abiertos, aunque sólo sea por uno de sus laterales, computarán al 50 por 100. Así mismo, no computarán los elementos volados sin cierres laterales y las plantas diáfnas y soportales recayentes a vía pública.

La edificabilidad se fija de manera geométrica y es el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por 0,8545. La edificabilidad materializable será la que se deduzca en cada Proyecto concreto de la aplicación de las presentes NN.UU.

3.5.3. Ocupación y superficie mínima de la Parcela.

La edificación ocupará el 75% de la superficie de la Parcela en Planta y se ajustará estrictamente a las alineaciones recogidas en los Planos de Ordenación.

La superficie mínima de Parcela será de 20.000 m². El frente de fachada mínimo será de 125 m, pudiéndose inscribir un círculo dentro de la parcela de 100 m de diámetro mínimo, siendo el ángulo medianero mínimo de 75°.

La separación a lindes será a la alineación exterior de fachada 15 m



VALLADA

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Pág. 17 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martinez Exposito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

MODIFICACIÓ DEL PLÀN D'ACTUACIÓ PARQUE EMPRESARIAL VALPARK. VALLADA (VALENCIA).

74

lineales, laterales y de fondo 5 m lineales. El espacio de separación a fachada debe ser ajardinado con arbolado de suficiente altura y envergadura para dar cumplimiento a lo expuesto en el Apartado 2.7 del Estudio de Integración Paisajística del Plan, siendo este aspecto supervisado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento en los procedimientos de otorgación de Licencia de Ejecución a implantar en las parcelas. Lógicamente no es obligado el ajardinamiento y arbolado en las zonas de acceso a la parcela ubicados en fachada de las mismas.

Quedan prohibidos todo tipo de Almacenamiento en el exterior de la edificación.

3.5.4. Altura reguladora.

La altura reguladora cuyo valor es de 25 m se medirá desde la intersección de la rasante del vial con el frente de fachada, hasta la cara inferior de asiento de cubierta a efectos de altura de cornisa.

3.5.5. Construcciones por encima de la altura reguladora.

Por encima de la altura reguladora, se permiten los siguientes elementos, cuando se justifique en Proyecto de Obras y Actividades correspondientes:

- Barandillas, antepechos, cubiertas inclinadas con un máximo de 30° y elementos ornamentales con una altura máxima de 2,20 m.
- Cajas de Escalera de acceso a terrazas, con una ocupación



VALLADA

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Pág. 18 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martinez Exposito
05/02/2025

DILIGENCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

75

máxima de 20m2.

- **Chimeneas,** Depósitos, Conductos de ventilación y demás elementos técnicos.
- Se permitirán las construcciones de Silos y Depósitos de Altura superior a la regulada, siempre y cuando se realice mediante un Concurso con los Servicios Técnicos municipales mediante la Tramitación de los Documentos Técnicos necesarios.

Los aprovechamientos bajo cubierta no computarán a efectos de ocupación, edificabilidad máxima de parcela y número máximo de plantas.

3.5.6. Vuelos.

Los vuelos no superarán los 1,5 m y en una longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada.

3.5.7. Sótanos y Semisótanos.

Se denomina Sótano aquella Planta en que la cara inferior del forjado del techo no sobresale por encima del plano horizontal que contiene la rasante de medición de la altura reguladora; y Semisótano la que sobresale un máximo de 1 m.

No computarán a efectos de edificabilidad y número máximo de plantas.

Tanto los Sótanos como los accesos a los mismos o a los Semisótanos, podrán ocupar suelo de dominio y uso público, mediante la constitución



VALLADA

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Pág. 19 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

MODIFICACIÓN PARQUE EMPRESARIAL VALPARK.
VALLADA (VALENCIA).

76

de la pertinente concesión administrativa. La materialización de dichos accesos, que en ningún caso podrán ser cerrados lateralmente, vendrá especificada en los Proyectos de Obra particular.

3.5.8. Edificaciones Auxiliares.

No se permitirán edificaciones auxiliares, salvo las construcciones no habitables y cuerpos de edificación desvinculados del edificio principal, que están al servicio del mismo, como Cocheras, Trasteros, Lavaderos, etc.

No computarán a efectos de ocupación y edificabilidad máxima de Parcela, con un incremento máximo con respecto a ésta del 10%.

3.5.9. Balsas.

Las balsas particulares se situarán a más de 1 m. de cualquier linde y no podrán sobresalir de la cota natural del terreno más de 0,25 m. en el lado más alto y 1,50 en el lado más bajo.

3.5.10. Cerramiento de parcelas.

El Vallado de los lindes de la Parcela recayentes a vía pública o espacio libre público, se realizarían con un zócalo macizo que no excederá de 0,50 m. y sobre él un cierre diáfano a base de celosías, verjas, mallas electrosoldadas, seto natural, etc., con una altura máxima de 1,50 m. en



VALLADA

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Pág. 20 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martinez Exposito
05/02/2025

DILIGENCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

77

el punto más elevado de la rasante y 2,50 en el más bajo.

El Vallado de los demás lindes podrá ser todo él diáfano con las dimensiones máximas antedichas, permitiéndose las mallas trenzadas. En ningún caso se podrá macizar en su totalidad, siendo la proporción máxima la establecida en apartado 1.

3.5.11. Medidas de seguridad.

Deberán contenerse en todos los Proyectos la Calificación y la justificación del cumplimiento de la Normativa contra Incendios DB-SI, RIPCI 2017 y RSCIEI, la Normativa de Protección Acústica DB-HR, y además, en función de la actividad a desarrollar, el Estudio de Impacto Ambiental, así como cualquier otra Normativa de obligado cumplimiento.

3.5.12. Condiciones de vertido a la red de saneamiento.

Los vertidos a la Red de Aguas Residuales deberán cumplir las condiciones de la Ordenanza de Vertidos a la Red de Aguas Residuales del Ayuntamiento de Vallada. Se prohíbe todo vertido directo o indirecto a los cauces, lagunas o acuíferos subterráneos cuya composición pueda alterar la calidad de las aguas con daños para la salud pública.

No se permitirá el vertido de la Red General de:

- Cuerpos susceptibles de provocar obstrucciones en las



VALLADA

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Pág. 21 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

MODIFICACIÓ DE LA ORDENANZA DE CALIFICACIÓN PARQUE EMPRESARIAL VALPARK. VALLADA (VALENCIA).

78

canalizaciones.

- Materiales tóxicos, radiactivos o cualquier otra materia capaz de poner en peligro la red de alcantarillado.
- Aceites, grasas y en general cualquier líquido que no sean aguas residuales procedentes de los detritus humanos.

Si las aguas residuales no reúnen las condiciones indicadas en la Ordenanza de Vertidos del Ayuntamiento de Vallada, habrán de ser sometidas a la Depuración previa en Parcela, hasta alcanzar dichas condiciones.

Artículo 3.6. Condiciones generales de edificación y desarrollo de la zona de Calificación "Terciario en edificio exclusivo" (TER).

3.6.1. Configuración general.

La configuración de la Zona es la recogida en los Planos de Ordenación, con alineación de Parcela fijada gráficamente, que se configura mediante Edificación Aislada; la tipología edificatoria de Bloque Exento y el Uso Global Terciario:

- a) Uso Dominante: Hotelero (Tho).
- b) Usos Compatibles:

En cualquier planta:

Comercial (Tco), en TER.

Recreativo (Trec).



VALLADA

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Pág. 22 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

ORDENACIÓN PARQUE EMPRESARIAL VALPARK.
VALLADA (VALENCIA).

79

- Aparcamientos (Tap).
- Oficinas (Tof).
- Residencial colectivo (Trco).
- Dotacionales.

c) Usos Incompatibles: Todos los demás.

En esta Zona de Calificación, la edificación se ajustará a las alineaciones proyectadas, número máximo de alturas y edificabilidades establecidas en el correspondiente Plano de Ordenación y a las Condiciones definidas en el Título 4º de las presentes Normas Urbanísticas, sin que sea necesaria ninguna figura de, planeamiento de desarrollo para la edificación que cumpla dichas Condiciones, salvo el supuesto recogido en el Art. 8 de las presentes NN.UU., bastando con el Proyecto de Edificación o de Obras ordinarias.

3.6.2. Edificabilidad.

La edificabilidad es la superficie de techo edificable que incluye la superficie construida del edificio hasta altura reguladora, entendida ésta como la superficie encerrada dentro de su perímetro de cerramiento. La edificabilidad que se fija en los Planos de Ordenación se ha asignado de manera aritmética, mediante la aplicación de la edificabilidad neta sobre parcela. Los elementos computables se establecen en las Normas Particulares y, en general, los elementos



VALLADA

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Pág. 23 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

ORDENACIÓN PARQUE EMPRESARIAL VALPARK.
VALLADA (VALENCIA).

80

abiertos, aunque sólo sea por una de sus caras, computarán al 50 por 100. Así mismo, no computarán los elementos volados sin cierres laterales y las plantas diáfanas para salvar desniveles.

Se entiende por Índice máximo de Edificabilidad Neto sobre parcela (0.99) como el resultado de dividir la máxima edificabilidad permitida sobre cada Parcela por la superficie de la misma. Se expresa en metros cuadrados construidos divididos por metros cuadrados de suelo (m^2/m^2s).

La Ordenación diseñada en una Parcela no podrá implicar distancias entre Bloques que resulten inferiores a 10 m, ni a mitad de la mayor de las alturas de cornisa entre edificios de la misma Parcela, siendo los retranqueos a la fachada principal de 10 m lineales y a lindes laterales y de fondo de 5 m.

3.6.3. Parcela mínima.

Las Parcelas corresponden a las fijadas en la planimetría del Plan Especial.

3.6.4. Ocupación de parcela.

La ocupación de la Parcela es la Indicada en el Planos de Ordenación.



VALLADA

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Pág. 24 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

MODIFICACIÓ DE LA ORDENANZA DE REGULACIÓN PARQUE EMPRESARIAL VALPARK. VALLADA (VALENCIA).

81

3.6.5. Altura reguladora.

La Altura Reguladora se medirá desde la intersección de la rasante del vial con el frente de fachada, hasta la cara inferior del último forjado de Planta que compute a efectos del número máximo de alturas.

3.6.6. Construcciones por encima de la Altura Reguladora.

Por encima de la Altura Reguladora cuyo valor es de 5 plantas (25 m), se permiten los siguientes elementos:

- Volúmenes de tres metros de altura, retranqueados un mínimo de 3 metros desde las líneas de fachada destinados a salas de máquinas, cuerpos de ascensores o cualquier instalación necesaria para la edificación.
- Barandillas, antepechos, cubiertas inclinadas con un máximo de 30° y elementos ornamentales con una altura máxima de 2,20 m.
- Cajas de Escalera de acceso a terrazas, con una ocupación máxima de 20 m².
- **Chimeneas**, Depósitos, Conductos de ventilación y demás elementos técnicos.

Tanto los volúmenes de tres metros de altura, como los aprovechamientos “bajo cubierta”, no computarán a efectos de ocupación, edificabilidad máxima de Parcela y número máximo de Plantas.



VALLADA

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Pág. 25 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martinez Exposito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

82

3.6.7. Vuelos.

Los vuelos no superarán los 1,5 m y en una longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada.

3.6.8. Sótanos y Semisótanos.

Se denomina Sótano aquella Planta en que la cara inferior del forjado del techo no sobresale por encima del plano horizontal que contiene la rasante de medición de la Altura Reguladora; y Semisótano la que sobresale un máximo de 1 m.

No computarán a efectos de edificabilidad y número máximo de Plantas.

Tanto los Sótanos como los accesos a los mismos o a los Semisótanos, podrán ocupar suelo de dominio y uso público, mediante la constitución de la pertinente concesión administrativa. La materialización de dichos accesos, que en ningún caso podrán ser cerrados lateralmente, vendrá especificada en los Proyectos de Obra particular.

3.6.9. Edificaciones Auxiliares.

Todas las edificaciones auxiliares, entendidas como construcciones no habitables y cuerpos de edificación desvinculados del edificio principal, que están al servicio del mismo, como Cocheras, Trasteros, Lavaderos, etc., deberán venir recogidas en el Proyecto constructivo,



VALLADA

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Pág. 26 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

MODIFICACIÓN PARQUE EMPRESARIAL VALPARK.
VALLADA (VALENCIA).

no computando a efectos de ocupación hasta el 10% de la edificabilidad máxima de la parcela, de acuerdo con las presentes NN.UU.

83

3.6.10. Cerramiento de Parcelas.

El Vallado de los lindes de la Parcela recayentes a vía pública o espacio libre público será libre, pudiendo no existir. En todo caso su altura máxima se fija en 2,50 m.

El Vallado de los demás lindes será obligatorio, salvo acuerdo expreso de los colindantes, y podrá ser todo él diáfano con las dimensiones máximas antedichas.

En todo caso el Vallado tendrá un acceso practicable a los vehículos de emergencia, como bomberos o ambulancias.

3.6.11. Medidas de seguridad.

Deberán contenerse en todos los Proyectos la Calificación y la justificación del cumplimiento de la Normativa contra incendios DB-SI, RIPCI 2017 y RSCIEI, la Normativa de Protección Acústica DB-HR, y además, en función de la actividad a desarrollar, el Estudio de Impacto Ambiental, así como cualquier otra Normativa de obligado cumplimiento.



VALLADA

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Pág. 27 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

84

3.6.12. Condiciones de vertido a la Red de Saneamiento.

Los vertidos a la Red de Aguas Residuales deberán cumplir las condiciones de la Ordenanza de Vertidos a la Red de Aguas Residuales del Ayuntamiento de Vallada. Se prohíbe todo vertido directo o indirecto a los cauces, lagunas o acuíferos subterráneos cuya composición pueda alterar la calidad de las aguas con daños para la salud pública.

No se permitirá el vertido de la Red General de:

- Cuerpos susceptibles de provocar obstrucciones en las canalizaciones.
- Materiales tóxicos, radiactivos o cualquier otra materia capaz de poner en peligro la Red de Alcantarillado.
- Aceites, grasas y en general cualquier líquido que no sean Aguas Residuales procedentes de los detritus humanos.

Si las Aguas Residuales no reúnen las condiciones indicadas en la Ordenanza de Vertidos del Ayuntamiento de Vallada habrán de ser sometidas a la Depuración previa en Parcela hasta alcanzar dichas condiciones.

Artículo 3.7. Condiciones particulares de los suelos Dotacionales Públicos.

3.7.1. Ámbito.

En los Planos de Ordenación vienen pormenorizadamente señalados



VALLADA

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Pág. 28 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martinez Expósito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

MODIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ PARQUE EMPRESARIAL VALPARK.
VALLADA (VALENCIA).

85

los suelos Dotacionales públicos: red viaria, jardines y equipamientos.

El uso de los suelos Dotacionales será el propio de su naturaleza y función, viniendo diseñados en el Proyecto de Urbanización del presente Programa la Red Viaria y los Jardines.

3.7.2. Red viaria.

El Plan Especial establece la Red Viaria, cuyas dimensiones entre alineaciones no pueden modificarse sin modificar el Plan.

- a) Podrán instalarse elementos de mobiliario urbano e infraestructuras de Servicio Urbano, siempre en coherencia con la funcionalidad de la Red Viaria.

3.7.3. Jardines.

Los Jardines serán completamente urbanizados, con las plantaciones y servicios de riego e iluminación adecuados.

En los mismos sólo podrá instalarse mobiliario urbano, juegos de niños y construcciones propias de jardín, como pérgolas o rosaledas. No podrán emplazarse ningún otro tipo de construcciones, salvo las necesarias para el mantenimiento del Jardín o para albergar Infraestructuras de Servicio Urbano, siempre de uso y dominio público.



VALLADA

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Pág. 29 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN DEL PARQUE EMPRESARIAL VALPARK. VALLADA (VALENCIA).

86

Artículo 3.8. Cumplimiento de las Medidas de Seguridad en Referencia a la Inundabilidad.

Se deberá adecuar las condiciones de ocupación y medidas planteadas en el Estudio de Inundabilidad que forma parte de la presente tramitación a las parcelas afectadas por los resultados de este, así como todas las indicaciones y medidas que contiene el mismo.

TITULO CUARTO: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Artículo 4.1. Objeto de estas normas.

Las presentes normas tienen por objeto integrar la Actuación del Parque Empresarial “Valpark” en el Paisaje, según el análisis realizado en el Estudio de Integración Paisajística que se tramita conjuntamente.

Artículo 4.2. Ámbito.

El ámbito de la aplicación de estas Normas es el comprendido a partir de las Unidades Visuales y Paisajísticas que incluyen la percepción del Paisaje de la actuación del Plan Especial “Valpark”, en el municipio de Vallada.

Artículo 4.3. Normas de diseño para la implantación de edificaciones.

En relación con el diseño, color y acabados de las instalaciones y edificaciones deberán considerarse las siguientes Normas, previas al otorgamiento de la correspondiente Licencia de Obras y de Actividad.



VALLADA

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Pág. 30 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGENCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

- ACTUACIÓN PARQUE EMPRESARIAL VALPARK.
VALLADA (VALENCIA).
- 87
- a) Se realizará Plano Topográfico de la Zona de Actuación acompañado de fotografías donde se tenga perfectamente determinada la configuración superficial del terreno actual.
 - b) Se realizará una fotocomposición con el edificio proyectado y su entorno próximo a aquellos puntos que presenten mayor campo visual.
 - c) Se tendrá especial cuidado con el uso de los revestimientos, tanto en color como en textura para su mejor integración, con el resto de las edificaciones.
 - d) Es preceptiva la realización gráfica de los puntos de visión necesarios para una valoración de la afección de la Actuación al paisaje existente y previsto en el edificio a proyectar.
 - e) El tratamiento de las Zonas Libres de las Parcelas se compondrá preferentemente de elementos naturales, siendo obligatorio su ajardinamiento y arbolado en las franjas de retranqueo a fachada regulado a en el Apartado 3.5.3 de estas Normas.
 - f) Los cerramientos de todas las Parcelas, si existen, deberán ir alineados en relación a los viales, sin retranqueos a los mismos. La Valla medirá 2,5 metros y un despiece predominante vertical del resto de sus elementos, la opacidad del cerramiento se conseguirá únicamente con elementos naturales. No obstante, se podrán plantear modificaciones tras la comprobación de la Propuesta por lo STM.



VALLADA

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Pág. 31 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

MODIFICACIÓ DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓ DEL SUELO MUNICIPAL DE VALLADA (VALENCIA).

88

- g) En cualquier caso, no se admitirán ni materiales ni acabados que pudieran provocar reflejos o contrastes importantes.

Artículo 4.4. Normas paisajísticas sobre publicidad.

4.4.1 Prohibiciones y limitaciones.

No estarán permitidas las actividades publicitarias:

- a) Si disminuyen las perspectivas urbanas.
- b) En Zonas Verdes o de esparcimiento.
- c) En viario público y aceras, ni utilizando mobiliario urbano público.

4.4.2 Normas para publicidad estática.

Vallas Publicitarias:

Se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes:

- h) Las dimensiones de las Vallas Publicitarias exteriores tendrán unas dimensiones máximas de 4,00 m de longitud, 1,50 m de altura y 0,40 m de profundidad, marco incluido. No obstante, se podrán plantear modificaciones tras la comprobación de la Propuesta por lo STM.
- a) Los marcos, postes, cercos y demás elementos de sustentación susceptibles de ser utilizados como soporte de las Vallas, deberán presentar la resistencia adecuada para garantizar la seguridad pública y ser resistentes a los elementos naturales. No se permitirán



VALLADA

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Pág. 32 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGENCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

los tirantes como elemento de sustentación.

- b) Se ubicarán precio estudio de la composición del conjunto de Vallas publicitarias con altura, forma y tamaño uniforme en toda la Actuación salvo aquella que identifique la identidad e imagen del Parque Logístico.

4.4.3 Banderolas y Pancartas.

Se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes:

- a) Podrán instalarse en soportes de alumbrado público, en fachadas de manera excepcional y bajo autorización, y siempre con la solidez necesaria que garantice la seguridad vial.
- b) Las pancartas podrán colocarse, bajo autorización municipal, de manera que no impidan ni coarten la circulación de vehículos y peatones, ni ocasionen daños en árboles o instalaciones existentes, y siempre la parte inferior de la pancarta a más de 5 m de altura sobre la calzada. Deberán ser retiradas por el propio titular en el período indicado en la licencia.

Artículo 4.5. Tratamiento de taludes.

Los taludes generados por los movimientos de tierra deberán tratarse mediante hidrosiembra, plantaciones y muros con jardinería. Para ello deberán ser suficientemente tendidos, no superando la inclinación de 30° y disponiendo bermas intermedias de 3 metros de ancho cuando la altura



VALLADA

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Pág. 33 de 34





FIRMADO POR

El Secretario de Vallada
Victor Martínez Expósito
05/02/2025

DILIGÈNCIA: Que estenc jo, el Secretari per a fer constar que el present document ha sigut aprovat per acord de Ple de 30 de gener de 2023.

MODIFICACIÓN PARQUE EMPRESARIAL VALPARK.
VALLADA (VALENCIA).

90

supere los 5 metros.

Artículo 4.6. Mobiliario urbano.

El mobiliario urbano en el Parque Estratégico será uniforme y tendrá un tratamiento homogéneo con el entorno próximo. Dicho mobiliario deberá ser coordinado por la STM.

Por PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANAS, S.L.P.

Gerardo Roger Fernández Fernández.



VALLADA

Código Seguro de Verificación: T3AA ADCC PTMU JV7D J4HH

Diligència Modificació VALPARK - SEFYCU 5912641

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://vallada.sede.dival.es/>

Pág. 34 de 34

