

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

2025/13861 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva de la homologación y el Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls" de Aldaia. Expediente: 3496481.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 16 de julio de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

València, 13 de noviembre de 2025.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





GENERALITAT
VALENCIANA

Vicepresidencia Segunda
para la Recuperación, Medio Ambiente,
Infraestructuras y Territorio

ACI.
ARA.

Comissió Territorial d'Urbanisme de València

“En referencia a la Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación “*Pont dels Cavalls*”, del municipio de Aldaia (en adelante, el Plan Parcial), que fue remitido por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Aldaia, de 29/11/2005, se acordó aprobar el Programa de Actuación Integrada (PAI), su ejecución y selección del Urbanizador para el desarrollo del Sector *Parc Empresarial Pont dels Cavalls*, presentado por la Unión Temporal de Empresas Parque Empresarial Aldaia, mediante gestión indirecta. Tras diversas fases de tramitación de este documento, en fecha 12/06/2018 se solicita el inicio de la evaluación ambiental estratégica.

La Comisión de Evaluación Ambiental emitió el documento de alcance de la Homologación y Plan Parcial, en sesión de 26/09/2019.

El Consell, mediante acuerdo de 10/12/2021, declara el Parque Empresarial “*Pont dels Cavalls*” como Parque Comarcal de Innovación, en los términos de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (en adelante, ETCV).

El Plan Parcial se sometió a información pública mediante anuncio publicado en el DOGV núm. 9459, de 28/10/2022. Posteriormente, en el DOGV núm. 9462, de 04/11/2022, se publica un nuevo anuncio de información pública del Plan Parcial, que incluye el estudio de viabilidad económica y la memoria de sostenibilidad económica. Se presentaron dos alegaciones, que son informadas por los servicios técnicos municipales. El Pleno del Ayuntamiento de Aldaia, en sesión de 31/01/2023 acuerda resolver las alegaciones presentadas y aprobar la propuesta del Plan Parcial que incorpora las modificaciones derivadas de los informes emitidos en la fase de información pública.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 25/05/2023, emitió la declaración ambiental y territorial estratégica (en adelante, DATE), con una serie de determinaciones finales, cuyo cumplimiento se analiza más adelante. La DATE se publicó en el DOGV núm. 10148, de 10/07/2025.

El Pleno del Ayuntamiento de Aldaia, en sesión de 26 de marzo de 2024, tras introducir en la documentación las modificaciones necesarias para cumplir las determinaciones finales de la DATE, aprobó provisionalmente la documentación.

La solicitud de aprobación definitiva se presenta en la Plataforma Urbanística Digital en fecha 30/04/2024. En fecha 30/05/2024 se aporta el expediente administrativo municipal.





ALDAIA. Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

Expte. 3496481-CA

En fecha 02/08/2024 se presentan los documentos de Homologación y Plan Parcial modificados según los últimos estudios sectoriales elaborados y determinados ajustes en materia urbanística, de fecha de julio de 2024. Esta documentación se aprueba por el Pleno del Ayuntamiento de Aldaia, en sesión de 30 de julio de 2024.

Se publica anuncio de información pública de la Homologación y el Plan Parcial en el diario "Levante – El Mercantil Valenciano", de 15/08/2024, en cumplimiento de lo establecido en el art. 55.2 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). Se presenta una alegación, que es informada por los Servicios Técnicos Municipales.

El Pleno del Ayuntamiento de Aldaia, en sesión de 15 de noviembre de 2024, aprobó modificaciones en la Homologación y el Plan Parcial derivadas de los informes sectoriales emitidos hasta ese momento, estimó parcialmente la alegación presentada y solicitó la aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia. La nueva documentación, de fecha de octubre de 2024, se presentó en la Plataforma Urbanística Digital en fecha 18/11/2024.

Tras la emisión de nuevos informes sectoriales, el Ayuntamiento de Aldaia presenta nueva documentación en fecha 25/04/2025 (adenda al estudio de tráfico y regulación modificada del carácter innovador de las actividades).

El Pleno del Ayuntamiento de Aldaia, en sesión de 12/06/2025, aprueba todas las modificaciones derivadas de los informes sectoriales emitidos, que se integran en la versión de junio de 2025 de los documentos de Homologación, Plan Parcial y Estudio de Paisaje. Esta documentación se presenta en fecha 13/06/2025.

SEGUNDO. La documentación presentada incluye: Homologación (que se compone de memoria informativa, memoria justificativa, planos de información, planos de ordenación y ficha de zona); Plan Parcial (que se compone de memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas, planos de información y planos de ordenación); y estudios sectoriales (que incluyen estudio de viabilidad económica, memoria de sostenibilidad económica, estudio de integración paisajística, estudio acústico, estudio de inundabilidad, estudio de necesidades hídricas, plan de movilidad, estudio de tráfico, informe de impacto de género, inventario preliminar de construcciones y plantaciones, memoria de prospección arqueológica y anexo de infraestructuras energéticas).

TERCERO. El objeto de la actuación es la creación de un Parque Comarcal de Innovación en una zona situada en la parte Oeste del término municipal de Aldaia. En el entorno próximo del ámbito de actuación hay importantes infraestructuras viarias (la autovía A-3, la autovía A-7 y la carretera CV-36) que otorgan un gran potencial de accesibilidad viaria al citado parque, que se destina a actividades de carácter industrial y logístico.

La actuación supone la reclasificación de los terrenos, que pasan de suelo no urbanizable común a suelo urbanizable. Se define la ordenación pormenorizada mediante el Plan Parcial, y se definen los elementos que integran la ordenación estructural en un documento de Homologación.





ALDAIA. Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

Expte. 3496481-CA

1. HOMOLOGACIÓN

Como directrices de desarrollo urbano, se destacan los problemas de desarrollo de los sectores industriales clasificados en el planeamiento vigente, por afectaciones de riesgo de inundación y por la cercanía al casco urbano; se considera más adecuado un prudente distanciamiento entre zonas residenciales e industriales, aunque procurando que los desplazamientos entre ambos no sean importantes, evitando consumo de tiempo y de energía; y se pone de manifiesto la inexistencia en Aldaia de suelo vacante para la implantación de actividades logísticas.

Los elementos territoriales más significativos en el entorno del ámbito de actuación son: la vía pecuaria denominada Colada Camino de Hornillos, la carretera CV-413, la línea de ferrocarril Valencia-Utiel, el Canal Júcar-Turia y el barranco del Poyo.

La delimitación del sector se traza de manera que no se incluyen los terrenos afectados por zonas de protección del barranco del Poyo, ni por el ámbito del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Albufera, ni por áreas afectadas por peligrosidad de inundación según las cartografías del Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell (en adelante, PATRICOVA) y del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (en adelante, SNCZI). En las actuaciones exteriores a la delimitación del sector, se tendrán en cuenta las consideraciones que se indican más adelante.

Se propone que la autovía CV-36, y su conexión con la autovía A-7, sean las principales vías que dan acceso al nuevo sector desde la red metropolitana, ya que se conecta el sector a dichas autovías a través de la carretera CV-413, en la que se proponen actuaciones de mejora. Para ello, se propone una sección de calzada simple con la anchura suficiente y uniforme en todo el tramo comprendido entre la CV-410 y la CV-36, un nuevo puente sobre el barranco del Poyo y la ampliación del tablero sobre el Canal Júcar Turia. También se proyecta una rotonda (Rotonda 5) sobre la CV-413 en la intersección que se produce con el viario interno del sector y que se constituirá en el principal acceso de este.

En el apartado 5.8 de la memoria justificativa, y en los planos ORD.E-05.1 y ORD.E-05.2, de la Homologación se definen los elementos que integran la infraestructura verde, diferenciando los que corresponden a la escala regional y supramunicipal, de los que corresponden a la escala local.

Como elementos de la ordenación estructural, que constituyen condiciones de conexión del sector, deben destacarse la siguientes actuaciones, calificadas como red primaria adscrita:

- *Ejecución del vial de enlace hasta la rotonda situada en el Camino Encreullades. (RPA-1). El sector tendrá una segunda vía principal que conectará con la carretera CV-410 Distribuidor comarcal Sur que conectará a su vez con la CV-36 y la CV-403 a la autovía A-3.*
- *Ejecución del vial ciclopeatonal desde el acceso al ámbito al este junto al cementerio municipal de Aldaia hasta el Polígono Industrial "El Coscollar" (RPA-2). Esta será la principal conexión ciclopeatonal con la población de Aldaia.*
- *Ejecución del vial de conexión hacia la CV-36, desde la rotonda situada en la CV-413 hasta el límite Norte del Sector VII perteneciente al municipio de Alaquàs (RPA-3).*
- *Sistema viario para completar el acceso al Sector desde la carretera CV-413, formado por la sustitución del puente sobre el Barranco (El Poyo, del Cavalls) y ampliación del paso superior del Canal Júcar-Turia (RPA-5) y (RPA-6).*





ALDAIA. Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

Expte. 3496481-CA

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

Otro elemento de la ordenación estructural es el Canal Júcar-Turia, que es de titularidad estatal (gestionado por la Confederación Hidrográfica del Júcar) y tiene establecida una zona de servidumbre de 5 m de anchura. El límite del sector se traza por la línea exterior de esta zona de servidumbre.

Se propone como uso dominante el industrial-logístico. Se delimita un único sector, con una superficie de 999 990,91 m²s y una superficie de red primaria adscrita al sector de 64 400,95 m². El área de reparto queda integrada por el sector más la red primaria adscrita, excluyendo los suelos de dominio público ya existente y las áreas semiconsolidadas.

Dentro del sector, se califican como red primaria la parte de la carretera CV-413 incluida en el sector, el bulevar Norte-Sur (con sección de 36 m y calzada de 4 carriles y dos sentidos de circulación) y las zonas verdes perimetrales.

El tratamiento de los bienes de dominio público en la Homologación ha sido informado por las distintas administraciones sectoriales afectadas, con el resultado que se indica en el antecedente siguiente. El ámbito del sector no está afectado por la zona de policía del barranco del Poyo.

2. PLAN PARCIAL

Se plantea una ordenación pormenorizada cuya finalidad principal es la de dar respuesta a las exigencias derivadas de la implantación de actividades logísticas que precisan parcelas de grandes superficies, y no tanta edificabilidad. Para ello, se configuran dos grandes manzanas, de más de 200 000 m²s, y otras manzanas de menor dimensión.

La ordenación se estructura mediante un vial principal en dirección Norte-Sur, con una anchura de 36 m, y la disposición de dotaciones públicas en el perímetro de la actuación. Se configura un cinturón verde, que se materializará mediante la creación de una pantalla verde que haga de transición entre las parcelas industriales y las vías principales con la parcelas rústicas del entorno.

Se califican 4 parcelas de equipamiento de uso múltiple, con una superficie total de 49 290,75 m²s. La designada con el código QM-2 está destinada a la ampliación del cementerio, con una franja colindante de 25 m de anchura, que se califica como dotación (zona verde, en la que no cabe la implantación de usos privados). El cementerio actual queda excluido de la superficie del sector. También se califican dos parcelas específicas para aparcamiento público de camiones, en los bordes Este y Oeste del sector.

Se regulan tres tipos de parcelas privadas: de uso industrial-logístico, de uso terciario y equipamiento privado de infraestructuras y servicios (subestaciones eléctricas existentes).

Para determinar la superficie computable del sector, se extraen de la superficie del sector las áreas semiconsolidadas (parcela industrial consolidada en la zona Sur y parcelas





ALDAIA. Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

Expte. 3496481-CA

de las subestaciones eléctricas) y las zonas de dominio público de la carretera CV-413 que quedan dentro de la delimitación del sector, tal como se representa en el plano ORD-4 de la Homologación.

Los parámetros urbanísticos principales de la actuación, aplicando los criterios de cómputo según las exigencias legales, son:

1. Superficie del Sector	999 990,91 m ² s
2. Suelos de dominio público incluidos en el sector (CV-413).....	5 756,39 m ² s
3. Áreas semiconsolidadas	25 350,91 m ² s
4. Red primaria adscrita (excluido el dominio público existente)	29 575,46 m ² s
5. Superficie computable del sector (1-2-3)	968 883,61 m ² s
6. Área de reparto (5+4)	998 459,07 m ² s
7. Parcelas privadas	628 353,01 m ² s
8. Zonas verdes <u>computables</u>	100 876,85 m ² s
9. Equipamientos	49 290,75 m ² s
10. Comunicaciones	221 470,30 m ² s
11. Índice de Edificabilidad Bruta	0,609830 m ² t/m ² s
12. Índice de Edificabilidad Industrial	0,598734 m ² t/m ² s
13. Índice de Edificabilidad Terciaria	0,011096 m ² t/m ² s
14. Edificabilidad Bruta	590 854,29 m ² t
15. Edificabilidad Industrial	580 103,46 m ² t
15. Edificabilidad Terciaria	10 750,84 m ² t
16. Aprovechamiento tipo	0,5917661 ua/m ² s

Se delimita una única unidad de ejecución para el desarrollo del Plan Parcial.

Tal como resulta de la declaración como un ámbito estratégico del territorio calificado como un Parque Comarcal de Innovación, más de un 51 % de la superficie neta del sector debe destinarse a actividades innovadoras. En el art. 8 de las normas urbanísticas del Plan Parcial, se incluye una relación de actividades que tienen un componente innovador.

En el desarrollo de la actuación se ejecutarán las actuaciones previstas en el Plan de Movilidad Sostenible, entre las que se destacan las siguientes:

- *Adecuación de una conexión ciclopeatonal desde el Cementerio de Aldaia hasta el carrer Vuit de Març.*
- *Adecuación de una conexión ciclopeatonal desde el ámbito hasta el Centro Comercial Bonaire.*
- *Disposición de plazas de aparcamiento públicas para bicicletas.*
- *Creación de un espacio público confortable para estancia y esparcimiento vinculado a la zona verde del sector.*
- *Implementación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.*

CUARTO. De los informes emitidos durante la tramitación del plan, cabe destacar los que se relacionan a continuación, recogiendo, con carácter general, el último de los informes emitidos por cada organismo.





ALDAIA. Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

Expte. 3496481-CA

- 03/11/2022: informe del **Servicio de Ordenación y Planificación del Comercio, Artesanía y Consumo**, del que cabe destacar la siguiente cuestión:

"En conseqüència, s'estima convenient que, en regular els usos comercials, en els articles 27 i 28 de les Normes Urbanístiques, s'especifiquen quals dels usos comercials complementaris, de caràcter minorista, que recull el citat article 35 de la normativa del PATSECOVA, tenen cabuda en l'àmbit del planejament o, en defecte d'això, s'incorpore una remissió normativa al citat article, excloent la possibilitat d'implantació d'altres usos comercials detallistes diferents".

- 23/11/2022: informe favorable del **Servicio de Gestión Territorial**, en materia de riesgo de inundación y otras afecciones territoriales.
- 29/11/2022: informe favorable de la **Sección de Calidad Ambiental**, del Servicio Territorial de Medio Ambiente, en materia de contaminación acústica.
- 13/12/2022: informe favorable del **Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)**.
- 16/12/2022: informe de la **Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad Sostenible**, en el que se indica que deben analizarse las afecciones al transporte público y las necesidades de servicios de transporte público regular de viajeros de uso general o de uso especial. Estas cuestiones se han incluido en el Plan de Movilidad.
- 18/01/2023: informe favorable de la **Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (EMSHI)**.
- 31/01/2023: informe favorable de la entonces **Agencia Valenciana de Seguridad y Respuesta a las Emergencias**.
- 06/02/2023: informe favorable del **Servicio de Residuos**, del que cabe destacar la exigencia de que se deberá prever la existencia de una o varias parcelas cuya calificación urbanística permita albergar, al menos, una infraestructura de transferencia de residuos industriales, peligrosos y no peligrosos.
- 15/02/2023: informe favorable de la **Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria**.
- 10/03/2023: informe favorable de la **Dirección General de Aviación Civil**, en materia de servidumbres aeronáuticas.
- 29/03/2023: informe favorable de la **Entidad Metropolitana de Tratamiento de Residuos (EMTRE)**.
- 30/03/2023: informe favorable del **Servicio del Parque Natural de la Albufera**.
- 06/04/2023: informe del **Servicio de Movilidad**, que solicita que, de forma previa a la solicitud de aprobación del Plan de Movilidad, tramitado de acuerdo con el artículo 12 de la Ley de Movilidad, se estudien y concreten unos aspectos que se indican en el propio informe.





ALDAIA. Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

Expte. 3496481-CA

- 04/05/2023: informe de la **Unidad de Vías Pecuarias**, en el que, en síntesis, se indica lo siguiente:

"Así se ha adscrito una superficie como red primaria (RPA9) en el plano, en la que se pretende la ejecución del vial de conexión por el oeste desde la CV-413 hasta la CV-36. Dicho tramo se corresponde con la Cañada de Aragón, con 1100 metros de longitud y clasificada como vía pecuaria en el municipio de Aldaia, con 75 metros de anchura legal y sin deslindar.

(...)

En este caso, y conforme a la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias deberían desafectarse los sobrantes, pero de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.4 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias e la Comunidad Valenciana, procedería su revisión y adaptación a sus antecedentes históricos como vereda o Cañada Real de 20 metros de anchura, para proceder seguidamente a su deslinde y mutación demanial interna o externa, según el futuro titular de la nueva carretera sea la Generalitat o la Diputación Provincial de Valencia".

- 30/11/2023: informe favorable de la **EPSAR** respecto a la viabilidad del tratamiento en el sistema público de saneamiento y depuración de la EDAR de Quart-Benàger de las aguas residuales generadas por el desarrollo del Plan Parcial, con unos condicionantes referidos al desarrollo de la actuación.
- 07/05/2024: informe favorable de **Aigües de l'Horta**, respecto al servicio de abastecimiento de agua potable.
- 04/07/2024: informe favorable, en materia de industria, de la Sección de Industria, del **Servicio Territorial de Industria, Energía y Minas de Valencia**.
- 31/07/2024: informe favorable de la **Dirección General de Salud Pública**, que, entre otras cuestiones, da la conformidad al tratamiento del cementerio y su zona de ampliación.
- 02/09/2024: informe favorable del **Servicio de Planificación y Expropiaciones, de la Diputación de Valencia**.
- 10/09/2024: informe favorable de la **Confederación Hidrográfica del Júcar**.
- 01/10/2024: informe favorable de la **Dirección General de Carreteras**, del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, con dos condiciones aplicables al desarrollo del Plan Parcial:

"1. Los instrumentos que posibiliten que se lleve a cabo la acción urbanizadora, como planes o proyectos especiales, de infraestructuras, proyectos de urbanización, de obras o cualquiera que sea la denominación que les otorgue la legislación aplicable, ya sean de ordenación del territorio, urbanística, de protección ambiental o de cualquier otra materia, deberán ser informados por la Dirección General de Carreteras conforme al artículo 16.6 de la Ley 37/2105, de 29 de septiembre, de carreteras.

2. Para poder informar favorablemente los instrumentos que se citan en el punto anterior de esta resolución, y con el fin de garantizar que, en todo momento, se cumple lo dispuesto en el artículo 36.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y en el artículo 18.1.c del Real Decreto Legislativo 7/2015, será necesario presentar un Estudio de Tráfico





ALDAIA. Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

Expte. 3496481-CA

y Capacidad actualizado, que verifique que no se produce una afección significativa a los elementos de la Red de Carreteras del Estado".

- 12/11/2024: informe favorable de la **Dirección Territorial de Valencia, de Conselleria de Agricultura, Ganadería y Pesca**, en materia de agricultura. Al final del informe se propone una reflexión sobre este tipo de actuaciones, tras los hechos acontecidos el día 29/10/2024 (DANA) A estos efectos, cabe remitirse al informe del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio, de 12/02/2025.
- 11/12/2024: informe favorable de la **Dirección General de Patrimonio Cultural**; se indica que, para las futuras actuaciones en el ámbito de aplicación del Plan Parcial, deberá tenerse en consideración lo siguiente:

"1º) En el ámbito del proyecto se han localizado restos de cultura material antigua en el ámbito de afección del proyecto, proponiendo el informe la realización del seguimiento arqueológico, debiendo para ello proceder conforme al artículo 4.4 del Decreto 107/2017, de 28 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de regulación de las actuaciones arqueológicas en la Comunitat Valenciana.

2º) Para el caso de que bajo el nivel vegetal se detectaran restos arqueológicos que se vieran afectados por las obras, se deberá realizar la excavación manual de los mismo con la metodología arqueológica al uso, debiendo para ello proceder conforme a los artículos 4.1, 4.2 y 18 y ss. del Decreto 107/2017, de 28 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de regulación de las actuaciones arqueológicas en la Comunitat Valenciana".

- 09/01/2025: informe favorable de la **Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación Audiovisual**.
- 12/02/2025: informe del **Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio**, en el que, tras analizar la información disponible tras la dana del día 29/10/2024, se concluye lo siguiente:

5. CONSIDERACIONES FINALES

Atendiendo a todo lo indicado anteriormente, se establecen las siguientes consideraciones:

- *En aplicación de los artículos 9.3 y 17.3 del PATRICOVA, y del apartado séptimo del artículo 126 ter del RDPH, en el sector de suelo urbanizable ZND-IND, deben instalarse sistemas de drenaje sostenible (SUDS), tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue, con su posterior concreción en el Proyecto de Urbanización y debe verificarse su funcionamiento mediante la elaboración de un **Estudio hidrológico-hidráulico**. Para considerar el ciclo del agua de forma global, el proyecto de urbanización que desarrolle el ámbito seguirá los criterios y recomendaciones contemplados en la «Guía de adaptación al riesgo de inundación: sistemas urbanos de drenaje sostenible» editada por el Ministerio para la Transición Ecológica.*
- *A las infraestructuras afectadas por riesgo de inundación les resulta de aplicación el artículo 21 del PATRICOVA. Sus proyectos específicos deberán ser informados por el departamento competente*





ALDAIA. Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

Expte. 3496481-CA

en materia de riesgo de inundación y otros riesgos en el territorio. Concretamente, el proyecto del nuevo puente que cruce el barranco del Poyo (Pont dels Cavalls):

- *Deberá aportar **estudio de inundabilidad** de la situación actual y futura, que cumpla lo establecido en el artículo 12 y en el anexo II del PATRICOVA.*
- *Deberá cumplir con el resto de las determinaciones contempladas en el PATRICOVA.*

6. CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, y vista la Versión Final de la Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación «Pont dels Cavalls» de Aldaia (Valencia) presentada, se concluye que; la superficie del sector no se encuentra afectada por el riesgo de inundación, pero la superficie de Red Primaria RPA-6, adscrita al mismo, sí se encuentra afectada; no tiene otros riesgos en el territorio o incidencias territoriales relevantes. Con el cumplimiento de las consideraciones finales, el documento presentado resulta compatible con las determinaciones normativas del Plan de acción territorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA), así como el resto de normativa de aplicación y cartografía oficial tenida en cuenta en la elaboración del informe.

Visto el episodio de DANA del 29 de octubre de 2024, hasta que se realicen estudios concretos referentes al periodo de retorno correspondiente al suceso acaecido, el ayuntamiento, si lo considera oportuno, podrá establecer otras medidas de protección mayores que las contempladas en la normativa PATRICOVA, en las zonas que se han visto afectadas por este episodio, que corresponden a periodos de retorno mayores al de 500 años establecido por la normativa vigente.

Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el Decreto Ley 20/2024, de 30 de diciembre, del Consell, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción tras los daños producidos por la DANA, lo cual se informa, a los efectos oportunos".

- 30/04/2025: informe desfavorable conjunto del **Servicio de Paisaje** y del **Servicio de Planificación Territorial**. En el informe se indican observaciones en materia de infraestructura verde y en materia de paisaje, que obligan a modificar la documentación presentada. Se concluye lo siguiente:

"En materia de infraestructura verde, el documento que se someta a aprobación definitiva deberá concretar su definición y regulación en el interior del ámbito del sector, conforme a lo expuesto en el apartado 1 de este informe.

- En materia de paisaje, el documento que se someta a aprobación definitiva deberá contar con un texto refundido del estudio de paisaje que incluya el anexo de planos. Asimismo, se deberá modificar la normativa urbanística del plan y la ficha de gestión del sector en los términos requeridos en el apartado 2 de este informe".

En el fundamento de derecho octavo se analiza el cumplimiento, en la versión final del plan, de las condiciones establecidas en materia de paisaje. En materia de infraestructura verde, se ha emitido un nuevo informe favorable, como se indica más adelante.





ALDAIA. Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

Expte. 3496481-CA

- 30/04/2025: informe favorable del **Servicio Territorial de Industria y Energía de Valencia**, en materia de energía. En el informe se indica que no podrá aceptarse como mejora de la innovación la existencia de dos redes de energía eléctrica.
- 02/05/2025: informe favorable condicionado del **Servicio de Planificación**, de la Dirección General de Infraestructuras Viarias, con las siguientes consideraciones:

"- Se deberá incluir como cargas adscritas al Sector las mejoras propuestas en la señalización en el tronco de la carretera CV-36.

- En las Normas de Ordenación Estructural de la Homologación definitiva del Plan Parcial, concretamente en su Artículo nº 10: "Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal", se deberá añadir:

o La protección de elementos viarios pertenecientes al Sistema Viario de la Comunitat Valenciana, seguirá lo dispuesto según la legislación autonómica de carreteras, Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunitat Valenciana.

- Se deberá corregir la nomenclatura de la CV-410 en los distintos documentos del Plan Parcial, ya que en numerosas ocasiones de nombra CV-33 (...)"

- 23/05/2025: informe favorable de la **Confederación Hidrográfica del Júcar**, que indica lo siguiente:

"Anteriormente, el 12 de septiembre de 2024 este organismo emitió informe FAVORABLE en relación con el asunto de referencia.

Analizada la última documentación aportada:

- En relación al ámbito del sector no se han encontrado modificaciones que afecten a dominio público hidráulico, régimen de corrientes y/o demanda de recursos hídricos con respecto a la documentación anterior.

- Al respecto del puente sobre el barranco del Poyo será en la fase de autorización de obras dónde se valorará la viabilidad del mismo y se establecerá el condicionado para su ejecución.

Por tanto, mientras no se hayan alterado las condiciones que motivaron el informe emitido a la Homologación modificativa y Plan Parcial del Sector Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls" de Aldaia, el sentido de dicho informe seguirá siendo válido".

- 03/07/2025: informe favorable del **Servicio de Planificación Territorial**, en materia de infraestructura verde y de adaptación a la ETCV.
- 08/07/2025: informe favorable de la **Dirección General de Industria**, en materia del componente innovador de las actividades a implantar en el Parque Comarcal de Innovación.

QUINTO. El planeamiento general vigente en el municipio de Aldaia es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 05/01/1990.





ALDAIA. Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

Expte. 3496481-CA

SEXTO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 9 de julio de 2025, 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. A partir de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica realizada por el Ayuntamiento de Aldaia en fecha 12/06/2018, el expediente se tramita de conformidad con las determinaciones de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP). Y la versión final del plan está adaptada al TRLOTUP. El expediente se resuelve de conformidad con las determinaciones del TRLOTUP, considerando las determinaciones que resultan aplicables en función de las fechas de tramitación del plan.

SEGUNDO. Como trámite previo a la resolución de la aprobación definitiva de la Homologación y el Plan Parcial, el director general de Transportes y Logística, mediante Resolución de fecha 14/11/2024, aprobó definitivamente el Plan de Movilidad del Parque Comarcal de Innovación *Pont dels Cavalls* en Aldaia. Se ha dado cumplimiento, así, a lo establecido en el art. 12 de la Ley 6/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de Movilidad de la Comunidad Valenciana (en adelante, LMCV), que, en su apartado 8, establece que *"corresponde a la Conselleria competente en materia de transporte la aprobación de los planes de movilidad previstos en este artículo, aprobación que será previa al otorgamiento de la licencia o aprobación del proyecto o instrumento de ordenación que posibilite el desarrollo de la implantación"*. La resolución de aprobación definitiva del Plan de Movilidad se condiciona al cumplimiento de 7 determinaciones relativas a la gestión del Parque Comarcal de Innovación. Por otra parte, con la aprobación definitiva del Plan de Movilidad se dan por cumplidas las observaciones indicadas en el informe de la Secretaría General de la Autoridad de Transporte Metropolitano de Valencia, de 14/08/2024.

El municipio de Aldaia es uno de los municipios que fueron afectados por la dana del día 29/10/2024. Por este motivo, la tramitación del expediente ha estado suspendida en los siguientes períodos:

- Suspensión derivada de normativa estatal: entre el 07/11/2024 y el 24/12/2024. Por aplicación de las siguientes normas: *Real Decreto-Ley 6/2024, de 5 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes de respuesta ante los daños causados por la DANA en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024; disposición adicional novena en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Orden PJC/1222/2024, de 6 de noviembre, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de noviembre de 2024, por el que se declara <Zona afectada gravemente por una emergencia de protección civil> el territorio damnificado como consecuencia de la DANA (BOE de 07/11/2024); Resolución de 23 de diciembre de 2024, de la Secretaría de Estado de Función Pública, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 23 de diciembre de 2024 de finalización de la suspensión de términos e interrupción de plazos establecida en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de noviembre de 2024 (BOE de 25/12/2024).*





ALDAIA. Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

Expte. 3496481-CA

- Suspensión derivada de normativa autonómica: entre el 02/01/2025 y el 15/04/2025. Por aplicación de las siguientes normas: *Decreto-Ley 20/2024, de 30 de diciembre, del Consell, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción tras los daños producidos por la DANA* (DOGV de 02/01/2025); *Ley 2/2025, de 15 de abril, de la Generalitat, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción después de los daños producidos por la DANA* (DOGV de 16/04/2025).

En relación con la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2025 anteriormente citada, el presente expediente queda encuadrado en el apartado 1 de dicha disposición, puesto que figura como no inundable en la cartografía del Plan de acción territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (cartografía PATRICOVA), en la cartografía del Sistema Nacional de cartografía de Zonas Inundables (cartografía SNCZI), y no inundado en la cartografía dana 2024 del visor cartográfico de la Generalitat (cartografía dana). Por tanto, continúa con su tramitación ordinaria, y puede ser aprobado conforme a la normativa urbanística vigente antes de la Ley 2/2025. Además, se ha emitido informe por el Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio, de fecha 12/02/2025, que analiza los efectos de la dana de 29/10/2024.

En la fase de aprobación definitiva, una vez concluida la fase de información pública, se presentó una alegación por parte de ACCIÓ ECOLOGISTA-AGRÓ el día 09/12/2024. Esta alegación se reiteró, con el mismo contenido, en escrito de fecha 16/12/2024. De esta alegación se dio traslado al Ayuntamiento de Aldaia.

Posteriormente, en respuesta al escrito presentado por AGRÓ el 24/12/2024, el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia remitió una comunicación a AGRÓ, que fue recibida el 27/12/2024, en el que se indicaba lo siguiente:

"• Ni el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia ni la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia han emitido ningún informe sobre la citada Homologación y Plan Parcial en el mes de diciembre de 2024.

• Por la presente se le reconoce la condición de 'público interesado', en los términos del art. 48.f) del TRLOTUP, en el expediente que se tramita en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia (expediente 3496481), y su personación en el expediente desde la fecha de presentación de su solicitud en tal sentido, del día 24/12/2024".

Más adelante, una vez levantada la suspensión de la tramitación del procedimiento, en fecha 16/04/2025, se le envió copia del acuerdo del Pleno del Consell, de 10/12/2021, por el que se declaró el Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls".

Con carácter general, se ha de tener en cuenta que el procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos tiene una fase específica de participación pública, que se regula en el art. 55 del TRLOTUP. En esa fase, cualquier ciudadano o cualquier asociación puede presentar alegaciones al plan que se está tramitando. Concluida esa fase, el procedimiento de aprobación de planes urbanísticos ya no tiene establecida otra fase de información pública, por lo que, en la fase de aprobación definitiva no se contempla la posibilidad de presentar alegaciones. Por este motivo, las alegaciones de ACCIÓ ECOLOGISTA-AGRÓ presentadas los días 09/12/2024, 16/12/2024, 24/12/2024 y 02/06/2025 tienen la consideración jurídica de alegaciones extemporáneas.

No obstante lo anterior, tanto por el Ayuntamiento de Aldaia como por el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia se ha realizado una valoración de las cuestiones planteadas en las alegaciones referidas.





ALDAIA. Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

Expte. 3496481-CA

El Ayuntamiento de Aldaia, en el informe municipal de 25/04/2025, al que cabe remitirse en este punto, realiza una valoración de las alegaciones, en las cuestiones referidas al trámite municipal, que, en síntesis, indica lo siguiente:

- No cabe recurso contra el acuerdo de aprobación provisional municipal ni trámite de audiencia respecto a dicho acuerdo.
- La documentación del plan fue incluida en el Portal de Transparencia municipal.
- La documentación incluida en el Portal de Transparencia no se limita a la que se exige en los arts. 54 y 55 del TRLOTUP, sino que incluye más documentos, en aras de una mayor transparencia.
- En las fases de tramitación autonómica (fase ambiental y fase de aprobación definitiva) la documentación del plan también ha sido expuesta, para su consulta pública, en la Plataforma Urbanística Digital de la Generalitat Valenciana.
- No ha habido cambios sustanciales tras la información pública, por lo que no procede una nueva fase de información pública, de conformidad con el art. 55.5 del TRLOTUP.
- No procede la publicación del acuerdo de aprobación provisional municipal, de conformidad con el art. 57.1 del TRLOTUP.
- El Ayuntamiento de Aldaia analizó y dio respuesta a la alegación presentada por AGRÓ en la fase de información pública, así como a la solicitud de documentación presentada el día 09/07/2024.
- El acuerdo de aprobación provisional se notificó a AGRÓ, en su calidad de alegante en la fase de información pública.
- La publicación de anuncio de información pública en prensa escrita de gran difusión (anuncio publicado en el diario "Levante", de 15/08/2024) no requiere de otros medios de publicidad adicionales.
- La publicación referida en el apartado anterior no requiere su publicación en el DOGV, que ya se realizó en las fechas 28/10/2022 y 04/11/2022.
- El expediente de instalación fotovoltaica "Los Predios" ha caducado, por lo que el plan no tiene que realizar ninguna actuación de compatibilidad con dicha instalación.

En relación con otras cuestiones del escrito de 09/12/2024 que no se refieren al trámite municipal del expediente, se realizan las siguientes valoraciones:

- La evaluación ambiental del plan ha seguido el procedimiento legalmente establecido. En la DATE se incluyen unas determinaciones finales que deben cumplirse antes de la aprobación definitiva del plan. En el fundamento de derecho quinto del presente documento se analiza el cumplimiento de las determinaciones finales establecidas en la DATE.
- La solicitud y emisión de informe en materia de paisaje se rige por el art. 60 del TRLOTUP, tal como se justifica en el presente documento. El informe del Servicio de Planificación Territorial, de 09/12/2024, plantea unas observaciones en materia de infraestructura verde; el Ayuntamiento ha





ALDAIA. Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

Expte. 3496481-CA

presentado nueva documentación en fecha 25/04/2025 para dar respuesta a esas observaciones.

- La solicitud y emisión de un nuevo informe en materia de energía se rige por el art. 60 del TRLOTUP, tal como se justifica en el presente documento.
- Respecto al carácter innovador de las actividades que se puedan implantar en el Parque Comarcal de Innovación, hay que remitirse a los informes de la Dirección General de Industria y del Servicio de Planificación Territorial.
- El acuerdo de declaración de un Parque Comarcal de Innovación por parte del Consell no requiere su publicación en el DOGV, según la normativa aplicable.
- El Decreto 4/2022, del Consell, entra en vigor con posterioridad a la declaración como Parque Comarcal de Innovación de la actuación "Pont dels Cavalls", de fecha 10/12/2021.
- En materia de riesgo de inundación y de análisis de la incidencia de la dana del 29/10/2024, cabe remitirse al informe del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio, de 12/02/2025, y al informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de 23/05/2025.
- Consta en el expediente informe favorable de la EPSAR, de 30/11/2023, respecto a la viabilidad del tratamiento en el sistema público de saneamiento y depuración de la EDAR de Quart-Benàger de las aguas residuales generadas por el desarrollo del Plan Parcial, con unos condicionantes referidos al desarrollo de la actuación. En la versión final del plan, se propone el tratamiento de las aguas residuales en el sistema público de saneamiento.
- La tramitación del expediente ha estado suspendida tras la dana del 29/10/2024, conforme se analiza en el fundamento de derecho noveno del presente documento, de manera que no se incluyó en el orden del día de la Comisión Informativa de Urbanismo de 18/12/2024.
- A la vista de todo lo anterior, las cuestiones que se solicitan en la parte final del escrito, no pueden ser admitidas: el acuerdo de aprobación provisional municipal de 15/11/2024 ha cumplido la normativa aplicable, se ha notificado a AGRÓ y no requiere de otros medios de publicidad del acuerdo; no se han producido irregularidades en el procedimiento administrativo y, en cuanto a la valoración del riesgo de inundación, hay que emitirse a los informes de los organismos competentes; la conformidad a derecho del acuerdo que emita la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia se justifica en los fundamentos de derecho del presente documento.

En relación con el escrito de fecha 02/06/2025, que cuestiona la vigencia de la declaración de la actuación como Parque Comarcal de Innovación, se ha emitido informe por el Servicio de Planificación Territorial, de 01/07/2025, que indica lo siguiente:

"Como recoge el Acuerdo del Consell, en efecto, la Estrategia Territorial de la C. Valenciana (ETCV), aprobada mediante Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, no fija un procedimiento específico de declaración de Parques Comarcales de Innovación (directriz 111.b ETCV) y por dicho motivo, el referido Acuerdo se dictó, por asimilación, siguiendo la tramitación prevista en ese momento en la ETCV para los





ALDAIA. Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

Expte. 3496481-CA

"proyectos territoriales estratégicos" (PTE), solamente contemplados y regulados en ese momento en la directriz 114 ETCV.

Debe advertirse que la fecha del Acuerdo del Consell (10.12.2021) es anterior a la de la aprobación y entrada en vigor del Decreto ley 4/2022, de 10 de junio, del Consell, por el que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP, aprobado mediante Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell), norma que añadió una nueva disposición adicional octava (posterior disposición adicional novena) en el citado TRLOTUP (derogada por el artículo 113 del Decreto ley 7/2024, de 9 de julio, del Consell, de simplificación administrativa de la Generalitat), referida a "ámbitos estratégicos y proyectos territoriales estratégicos para las actividades económicas y procedimiento para su declaración", regulando el procedimiento para su declaración. Ciertamente, el apartado 6 de dicha disposición adicional contemplaba el cese automático de los efectos, sin necesidad de declaración expresa de caducidad, tras el transcurso de tres años de vigencia, sin que se haya procedido a la aprobación definitiva del plan o proyecto.

El escrito de alegaciones pretende aplicar al Acuerdo del Consell por el que se declara el Parque Empresarial "Pont dels cavalls" en el municipio de Aldaia como Parque Comarcal de Innovación los efectos extintivos del apartado 6 de la referida y actualmente derogada disposición adicional, introducidos en nuestro ordenamiento jurídico con posterioridad al Acuerdo del Consell. En resumen, se pretende otorgar carácter retroactivo a una norma (derogada) que introducía una restricción, afectando a una situación o hecho ocurrido antes de su entrada en vigor, contrariamente a lo que han previsto las distintas leyes urbanísticas que se han venido sucediendo en la Comunitat Valenciana a lo largo de los años, desde la LRAU (Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística) hasta el vigente TRLOTUP, que es considerar el momento de inicio de la información pública del instrumento de planeamiento correspondiente (en este caso el procedimiento relativo a la Homologación y Plan Parcial).

Cabe recordar que alguno de los propósitos del principio de irretroactividad son el principio de seguridad jurídica, que garantiza la previsión de las consecuencias jurídicas de las acciones, proporcionando estabilidad y certeza en el ordenamiento jurídico; la protección de derechos, para evitar que se vean restringidos los derechos por normas que no existían en el momento en que se realizaron las acciones correspondientes; y, en definitiva, el respeto de los derechos adquiridos y de las expectativas legítimas.

El principio de irretroactividad de las disposiciones sancionadoras o restrictivas de derechos individuales se aplica rigurosamente en el ámbito administrativo. Ello significa que la nueva regulación no debería afectar a situaciones anteriores a su entrada en vigor. Por otra parte, las excepciones al principio general de irretroactividad deben preverse de manera explícita y justificada, evaluándose cuidadosamente para no vulnerar derechos u otros bienes jurídicos.

En este supuesto no nos encontramos ante una norma favorable que pueda aplicarse retroactivamente, pues no beneficia al ayuntamiento afectado, como órgano promotor de la actuación. Al contrario, el Acuerdo del Consell, dictado antes de la entrada en vigor del referido Decreto ley 4/2022, es un acto administrativo favorable y su normal extinción se debería producir con el cumplimiento de su objeto, esto es cuando se cumpla la finalidad para la cual fue dictado. Dicho Acuerdo del Consell es un acto administrativo válido que no contempla un plazo, cuya expiración determine su extinción. Tampoco una condición resolutoria o de caducidad en ese mismo sentido. Además, como se ha indicado, el citado artículo 113 del Decreto ley 7/2024 ha suprimido la disposición adicional que contemplaba ese cese automático de los efectos de la declaración. Por todo ello puede concluirse que, en este caso, no ha finalizado la vigencia de la referida declaración de parque comarcal de innovación".





ALDAIA. Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

Expte. 3496481-CA

Por todo ello, se concluye que la tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 50 y siguientes del TRLOTUP.

TERCERO. La documentación está completa, de conformidad con los arts. 34, 39 y disposición transitoria cuarta, apartado 5, del TRLOTUP.

CUARTO. El Ayuntamiento de Aldaia elaboró un documento denominado «Documento justificativo como ámbito estratégico del territorio para actividades económicas – Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"». En este documento se justifica que se cumplen los requisitos exigidos en la directrices 109, 111, 113 y 114 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell (en adelante, ETCV), relativas a los ámbitos estratégicos del territorio, y concretamente a los parques comarcales de innovación.

El Pleno del Consell, en sesión de 10/12/2021, acordó:

«Primero.- Declarar el ámbito de la Homologación Modificativa y Plan Parcial del Sector "Parque Empresarial Pont dels Cavalls" del municipio de Aldaia como "Parque Comarcal de Innovación", a los efectos de las directrices 111, 123 y 114 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, con una superficie bruta máxima de 1 000 000 de metros cuadrados, sin que esta declaración prejuzgue el resultado final de la evaluación ambiental del plan y de los proyectos. Tampoco concederá expectativas de derechos que la promoción pueda esgrimir en posibles recursos administrativos o contencioso-administrativos.

Segundo.- Condicionar la citada declaración como "Parque Comarcal de Innovación" al cumplimiento de los requisitos y condicionantes contenidos en los informes emitidos por la Dirección General de Política Territorial y paisaje, y por el Institut Valencià de Competitivitat Empresarial (IVACE), debiendo ocupar los usos y actividades de componente innovador del parque como mínimo el 51 % de la superficie neta».

La directriz 111.b) de la ETCV regula los Parques Comarcales de Innovación en los siguientes términos:

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

QUINTO. Se analiza en este apartado el cumplimiento de las determinaciones finales establecidas en la DATE de 25/05/2023. A estos efectos, cabe remitirse, para su mayor explicación, al documento denominado «Resumen de la incorporación al documento de las determinaciones de la DATE del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"», de marzo de 2024, que forma parte de la documentación del plan. En letra cursiva se indican las determinaciones finales y, a continuación, el modo en el que se han cumplimentado.

1.- Se deberán adoptar las medidas correctoras descritas en el apartado D.10 y se eliminará la actuación externa RPA-1 (ver apartado D.18)

De forma resumida, se han incorporado las siguientes determinaciones: se ha establecido un conector ambiental este-oeste al Norte del sector; la regulación del SNU protegido agrícola de Nivel 2 no es objeto de este plan; se plantea la ampliación del





ALDAIA. Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

Expte. 3496481-CA

cementerio en el interior del sector; se otorga un tratamiento ciclopeatonal a la conexión con el núcleo urbano, designada con el código RPA-2.

2.- El IVACE debe informar favorablemente si las Normas Urbanísticas delimitan «de forma clara e inequívoca, usos específicos y restringidos de actividades innovadoras, de transferencia de tecnología o de I+D». Corresponde al Ayuntamiento verificar que la implantación de estos usos supone el 51% de la superficie neta.

Se ha regulado la valoración del componente innovador de las actividades, en el art. 8 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial; y se ha emitido informe favorable por la Dirección General de Industria, de 08/07/2025.

3.- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar a los efectos del art.25.4 TRLA que justifique la disponibilidad del recurso hídrico.

Se ha emitido informe favorable por la Confederación Hidrográfica del Júcar en fecha 10/09/2024 y ratificado en informe de fecha 23/05/2025.

4.- Se instalará energía solar fotovoltaica en toda la superficie útil (exceptuando lucernarios, aparatos de refrigeración o espacios ocupados por otras instalaciones) de las cubiertas de todas las edificaciones industriales y terciarias que se implanten en el sector. (ver apartado D.13)

Se incluye en las normas urbanísticas y en la ficha de gestión la exigencia de que se instalará energía solar fotovoltaica en las cubiertas de todas las edificaciones industriales y terciarias que se implanten en el sector que tengan una superficie superior a 250 m².

5.- En la Ficha de Gestión del Plan se incluirá:

** Que los usos y actividades de componente innovador del parque ocuparán como mínimo el 51 % de la superficie neta*

** Que el efluente de la nueva EDAR se reutilizará para el riego de las zonas verdes*

** Se instalarán sistemas de drenaje sostenible (SUDS), con su posterior concreción en el Proyecto de Urbanización y verificación del funcionamiento mediante la elaboración de un Estudio hidrológico-hidráulico.*

** La necesidad de estudiar la huella de carbono en el Proyecto de Urbanización.*

** La instalación de energía solar fotovoltaica en la cubierta conforme se indica en la determinación anterior.*

Con carácter general, se han introducido todas estas condiciones en la ficha de gestión.

6.- Se deben cambiar las normas urbanísticas en los términos descritos en el apartado D.17.

Con carácter general, se han cumplido estas condiciones, en los términos explicados en el apartado 6 del documento de justificación del cumplimiento de la DATE.

7.- Se corregirá el límite noroeste del sector de forma que quede garantizada la continuidad del camí de Torrent.

Se ha modificado el límite noroeste del sector dejando el trazado de la vía pecuaria por el exterior del sector, con una anchura de 20 m.

8.- En la ordenación se deberá reservar una o varias parcelas cuya calificación urbanística permita albergar, al menos, una infraestructura de transferencia de residuos industriales, peligrosos y no peligrosos.

La calificación de parcelas de equipamiento de uso múltiple permite la implantación de instalaciones de transferencia de residuos.





ALDAIA. Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

Expte. 3496481-CA

9.- Las líneas eléctricas de alta tensión que suministren energía a la subestación no pueden atravesar las parcelas privadas por lo que deberán enterrarse en los viales o bien disponer un corredor al sur eliminando parcialmente la zona verde.

Se indica que se soterrarán todas las líneas eléctricas que estén distribuidas a lo largo del sector.

10.- El Proyecto de Urbanización se someterá al procedimiento de evaluación de impacto ambiental. En él se incluirá la ejecución de las actuaciones externas (RPA) al sector. Se deberá prestar atención a: (...) [se incluyen varias condiciones exigibles al Proyecto de Urbanización, respecto a lo que cabe remitirse a la DATE].

En el apartado 8 de las condiciones de ejecución, de la ficha de gestión, se han recogido las condiciones que se exigen al proyecto de urbanización.

11.- La autorización del vertido de la EDAR deberá ser concedida por la Confederación Hidrográfica del Júcar y obtener informe favorable del organismo gestor del parque de La albufera.

La reutilización de las aguas depuradas y el vertido de las aguas pluviales (por tratarse de una red separativa) también requerirán la autorización de la Confederación.

En la versión final del plan ya no se propone la reutilización de aguas depuradas; y la autorización del vertido de aguas pluviales se realizará cuando se programe la ejecución de las obras de urbanización.

12.- Los informes de seguimiento, contemplados en el art.58 TRLOTUP, será elaborados por el Ayuntamiento con una periodicidad bianual. Entre los indicadores se añadirán los relativos al control y cómputo de los usos tecnológicos implantados con el fin de verificar el cumplimiento de los requisitos de la declaración de Parque Comarcal de Innovación.

En el que caso de que no se cumplan dichos requisitos deberá procederse a desclasificar suelos urbanizables destinados a actividades económicas hasta cumplir los límites establecidos en la ETCV.

En el apartado 12.2.5 del Programa de Vigilancia Ambiental se ha incluido un indicador relativo al cumplimiento del condicionante marcado por el IVACE, con el objetivo de garantizar la implantación del 51% de actividades innovadoras en el sector.

13.- Con el fin de no crear confusiones, se deberá adecuar el documento de Anexo Patrimonial, a la delimitación y superficie finalmente adoptadas en el Plan, realizando la prospección del 100% de dichos terrenos y determinando qué elementos afectados son de interés.

Se ha realizado una prospección arqueológica y se ha emitido informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de 11/12/2024.

14.- Si bien es una cuestión urbanística y formal, en la documentación técnica se debe cambiar la denominación del instrumento de ordenación ya que conforme el acuerdo plenario, y la declaración como Parque Comarcal de Innovación, se trata de un Plan Parcial y no de un Plan de Ordenación Pormenorizada.

También se recomienda se revise el contenido del Anexo de Homologación.

Se ha cambiado la denominación a la de Plan Parcial y se ha revisado el contenido del documento de Homologación.

15.- Se atenderán los cambios a realizar en la documentación señalados en el informe de la Diputación de Valencia de 13 de abril de 2023, en el informe del Servicio de Planificación de 11 de abril de 2023 y en el informe del Servicio de Movilidad de 6 de abril de 2023.





ALDAIA. Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

Expte. 3496481-CA

Se han realizado cambios derivados de los citados informes, y se ha obtenido informe favorable de la Diputación de Valencia, se ha aprobado definitivamente el Plan de Movilidad y se ha emitido informe favorable del Servicio de Planificación, de 02/05/2025.

16.- Previamente a la aprobación definitiva del Plan deberá obtenerse pronunciamiento definitivo del Servicio de Planificación, Diputación de Valencia, Demarcación de Carreteras del Estado, Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje y de la Dirección General de Cultura y Patrimonio referentes a las carreteras de la GVA, carreteras de la Diputación, carreteras del Estado, a la afección paisajística y sobre el patrimonio cultural.

Se ha solicitado informe a los organismos indicados, como se ha referido en el antecedente de hecho cuarto, con el resultado que se ha justificado en dicho antecedente y en el fundamento de derecho segundo.

A la vista de todo lo anterior, se consideran cumplimentadas las determinaciones finales de la DATE de 25/05/2023.

SEXTO. Se propone una minoración de los estándares urbanísticos correspondientes a los sectores de uso dominante industrial, en lo que se refiere a la dotación de aparcamientos. En concreto, se propone la minoración que se refleja en la tabla siguiente:

JUSTIFICACIÓN DE RESERVA DE APARCAMIENTO			
	Plazas aparcamiento privadas	Plazas aparcamiento públicas (vehículos ligeros)	Plazas aparcamiento públicas (camiones)
TRLOTUP	1/100 m ² t 5909	1/200 m ² t 2954	1/1500 m ² t 394
Reducción estandar PLAN PARCIAL	1/200 m ² * --	1/300 m ² t 1970	1/1500 m ² ** 197
PLAN PARCIAL	--	1978	200

(**) La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 300 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, pudiendo el 50% de esta segunda materializarse en parcela privada.

(*) En el caso de implantación del uso logístico se aplicará la ratio establecida con carácter general por el Plan Parcial para uso industrial de una plaza cada 200 m²t, o fracción, de edificabilidad industrial, considerando que los espacios destinados a depósito o almacenamiento de mercancías o similares, sin presencia permanente de personas, computarán al 25% de su superficie a efectos del cálculo de la reserva de aparcamiento en parcela privada.

Esta minoración de estándares debe seguir el procedimiento regulado en el apartado III.6.3 del Anexo IV del TRLOTUP, que requiere de un informe previo favorable de la conselleria competente en materia de industria y finaliza con una resolución de la persona titular de la conselleria competente en ordenación del territorio, según el art. 3.6





ALDAIA. Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

Expte. 3496481-CA

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 (en adelante, ROTUG). El informe en materia de industria sobre la minoración de estándares se ha emitido en sentido favorable por el IVACE en fecha 13/11/2024, y concluye lo siguiente:

"Por todo ello, en caso de que se desarrollen las actividades previstas en el Plan Parcial y las que recoge el PMS y advirtiendo de la necesidad de implementar las mejoras en los sistemas de movilidad públicas y privadas no motorizadas, y el resto de las infraestructuras que mejoren la conectividad con el área de desarrollo descritas en este PMS, se informa favorablemente a la minoración de estándares dotacionales de aparcamientos en vía pública y parcela privada".

El conseller de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio, en fecha 15/07/2025, adoptó la siguiente Resolución: «**APROBAR** la minoración de estándares urbanísticos en el Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls", de Aldaia, 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, y con las condiciones recogidas en el Plan de Movilidad Sostenible específico del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls", advirtiendo de la necesidad de implementar las mejoras en los sistemas de movilidad públicos y privados no motorizados, y el resto de infraestructuras que mejoren la conectividad con el área de desarrollo descritas en ese Plan de Movilidad Sostenible, según informe de Institut Valencià de Competitivitat Empresarial de 13 de noviembre de 2024».

SÉPTIMO. En relación con el informe previo emitido por el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 20/08/2024, en los documentos de la versión final de la Homologación y Plan Parcial, presentados el día 13/06/2025, se han incluido correcciones a las observaciones formuladas en dicho informe, y merecen destacarse las siguientes valoraciones (se mantiene la numeración de las observaciones del informe previo):

1. Los planos de ordenación del Plan Parcial que se referían a determinaciones de la ordenación estructural (planos ORD-E-01, ORD-E-04, ORD-E-05.1 y ORD-E-05.2) pasan a formar parte de los planos de información del Plan Parcial.
(...)
4. La calificación SQI* se cambia por la calificación Infraestructura de Servicio Urbano Privado (ISUP), para evitar la confusión de su pertenencia a la red secundaria.
5. El informe de viabilidad económica incluye un estudio de mercado, según el cual, queda justificada la no aplicación de coeficientes correctores que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión entre el uso industrial-logístico y el uso terciario, ya que se obtienen valores similares.
6. Se modifica la calificación urbanística de las Áreas de Juego y la de los Espacios Libres. Estos dos tipos de áreas mantienen la calificación de Zonas Verdes, pero con la indicación expresa de que son Zonas Verdes no computables, y pasan a renombrarse con el código VNC. En todo caso, aplicando este criterio, el cómputo de las zonas verdes calificadas como jardines, con una superficie de 100 876,85 m²s, representa un porcentaje del 10,41 % respecto a la superficie computable del sector, que es superior al mínimo legal del 10 %.
(...)





ALDAIA. Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

Expte. 3496481-CA

8. El estudio de viabilidad económica ha incluido un estudio de mercado de inmuebles industriales y de inmuebles terciarios en las zonas próximas a la actuación, y los valores obtenidos, tanto para los valores en venta como para las cargas de urbanización se consideran correctos. Por otra parte, se han valorado de manera diferenciada, en atención a su complejidad constructiva, las actuaciones externas de mayor complejidad, como son el nuevo puente sobre el barranco del Poyo y la ampliación del paso superior sobre el Canal Júcar-Turia.
9. En la memoria de sostenibilidad económica, los datos del coste de mantenimiento de las dotaciones públicas (zonas verdes y red viaria) y del coste de las prestaciones de servicios municipales están justificados en datos de los presupuestos municipales del Ayuntamiento de Aldaia. Y se han tenido en cuenta los ingresos derivados de las correspondientes tasas municipales, por licencias u otras actividades. Se ha tenido en cuenta el factor de desarrollo temporal de las actuaciones, de modo que se ha verificado la sostenibilidad económica para la hacienda municipal considerando el factor temporal.
10. En relación con la subsanación de deficiencias señaladas en los informes sectoriales, cabe remitirse al antecedente de hecho cuarto del presente documento.
11. Se ha publicado en el diario "Levante – El Mercantil Valenciano", del día 15/08/2024, el anuncio de información pública de la Homologación y el Plan Parcial, se ha presentado una alegación, que ha sido estimada parcialmente en el acuerdo de aprobación municipal de 15/11/2024.

A la vista de lo analizado en los apartados anteriores, se consideran subsanadas las observaciones formuladas en el informe previo del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia.

OCTAVO. Del análisis de la versión final de la Homologación y Plan Parcial, de junio de 2025, se destacan las siguientes cuestiones:

- Las modificaciones introducidas en respuesta a los informes sectoriales emitidos no suponen una modificación sustancial de la ordenación establecida en el Parque Comarcal de Innovación.
- En respuesta al informe del IVACE, se ha eliminado el anexo de las normas urbanísticas de ordenación estructural relativo a la matriz de determinación objetiva del componente innovador y se adopta el sistema propuesto por el IVACE en su informe de 15/11/2021, que se basa en un listado de actividades consideradas innovadoras y se recoge en el art. 8 de las citadas normas. Respecto a esta propuesta se ha emitido informe favorable por la Dirección General de Industria y por el Servicio de Planificación Territorial.
- Se justifica adecuadamente en el informe técnico municipal de 04/06/2025, el diseño de la infraestructura verde a escala local y que la infraestructura verde proyectada responde a una cualificación alta que es propia de este ámbito estratégico.
- En relación con las cuestiones señaladas en el informe del Servicio de Paisaje, de 30/04/2025, se ha aportado el texto refundido del Estudio de Paisaje, que incluye el anexo de planos, se exigen a las parcelas ZND.IN-6, ZND-IN-6.1 y SQM-3 las condiciones de borde indicadas en el informe; se incluye en el art. 7.9 de las normas urbanísticas del Plan Parcial la condición de disposición de arbolado en los viales;





ALDAIA. Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

Expte. 3496481-CA

en el art. 8 de dichas normas, se incluye la condición para las instalaciones compatibles del tratamiento compatible con el uso como espacio ajardinado de uso público, y que no interrumpan nunca la continuidad visual del cinturón verde perimetral; en el art. 9 de dichas normas se regula el no sellado del suelo y la plantación de arbolado y vegetación

- Se justifica que las cuestiones de movilidad sostenible están resueltas en el Plan de Movilidad del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls", aprobado por Resolución del director general de Transportes y Logística, de fecha 14/11/2024.
- En relación con los informes en materia de riesgo de inundación, se informa que en el Proyecto de Urbanización que se está formulando se propone la implantación de una balsa de laminación en la parcela de equipamiento de uso múltiple (SQM-3) y de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).
- En relación con el informe favorable condicionado del Servicio de Planificación, de 02/05/2025, se han introducido las correcciones señaladas en el informe: en la adenda al estudio de tráfico del enlace de la CV-36 presentada en abril de 2025 figuran de forma detallada y concreta en el apartado 10, relativo a las Conclusiones, las mejoras propuestas en la señalización del tronco de la carretera CV-36; se ha introducido en el art. 10 de las normas urbanísticas de ordenación estructural la referencia a la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana; y se han eliminado las referencias a la carretera CV-33.
- Se ha eliminado la medida complementaria de innovación que se refería a la disposición de dos redes de energía eléctrica, en cumplimiento de lo indicado en materia de energía.

A la vista de estas consideraciones se consideran cumplidas las condiciones indicadas en los informes en materia de industria, energía, infraestructura verde, paisaje y carreteras.

NOVENO. Como valoración global de la Homologación y el Plan Parcial se indican a continuación las consideraciones que se estiman más relevantes.

Se ha puesto de manifiesto la falta de suelo de uso industrial y logístico que dé respuesta a la demanda existente. No es sólo la falta de parcelas urbanizadas disponibles, sino que las pocas existentes están obsoletas, sin tener dimensiones suficientes, sin responder sus normas urbanísticas a los diseños actuales, ni estar dotadas de los servicios y tecnologías que requieren las nuevas demandas industriales.

A efectos del cumplimiento de los estándares urbanísticos, se destaca que los terrenos de la zona de protección de la carretera CV-413 incluidos en el ámbito del sector no computan a efectos de cumplir las reservas mínimas de dotaciones públicas.

Se califican como elementos de la red primaria todas las zonas verdes dispuestas en el perímetro del ámbito de actuación. En realidad, estas zonas no tienen una función estructurante, y su inclusión en la red primaria solo se justifica por la exigencia en el informe sectorial competente de que estas zonas verdes se incluyan en la infraestructura verde. Cabe recordar que los elementos de la infraestructura verde no se integran, por ministerio de la ley, en la red primaria de dotaciones.





ALDAIA. Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

Expte. 3496481-CA

La superficie total de equipamientos públicos es de 49 290,75 m²s, que representa un 5,09 % respecto a la superficie computable del sector, y es superior al mínimo legal del 5 %.

Dentro de los límites del sector existen varias implantaciones industriales o de infraestructuras que se integran en la ordenación del Plan Parcial y se sujetan al régimen de las áreas semiconsolidadas regulado en los arts. 207 a 209 del TRLOTUP. Se trata de dos subestaciones eléctricas ya existentes —instalaciones que actualmente no tienen la consideración de dotaciones públicas— y de una actividad industrial situada al Sur del ámbito de actuación. Como corresponde al citado régimen urbanístico, se delimita el ámbito de cada una de estas implantaciones, se excluyen de la superficie computable del sector y del área de reparto, y en la reparcelación deberán analizarse las cargas de urbanización que se atribuyen a dichos ámbitos, en función de los servicios urbanísticos de los que ya dispongan y de los nuevos servicios urbanísticos a los que hayan de contribuir.

DÉCIMO. En relación con el riesgo de inundación de la actuación propuesta, y una vez analizados los efectos de la dana del 29/10/2024, cabe remitirse al análisis realizado en el informe del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio, de 12/02/2025. En fecha 19/11/2024 se solicitó un nuevo informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar, teniendo en cuenta las consecuencias de la dana del 29/10/2024, que se ha emitido en fecha 23/05/2025 (se ha transcrito en el antecedente de hecho cuarto), y concluye que sigue siendo válido el informe favorable anterior de fecha 12/09/2024.

DECIMOPRIMERO. 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 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 julio de 2025, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls", del municipio de Aldaia, con las condiciones en materia de riesgo de inundación que se han determinado en los informes del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio y de la Confederación Hidrográfica del Júcar, que han quedado transcritas en el antecedente de hecho cuarto del presente acuerdo.

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





ALDAIA. Homologación y Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"

Expte. 3496481-CA

que se estime oportuno.

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

- La Comisión de Evaluación Ambiental en sesión celebrada el 25 de mayo de 2023 emitió la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica (DATE) y se publicó en el DOGV nº 10148 de fecha 10 de julio de 2025. El contenido del proyecto en fase medioambiental, que incluye las razones de la elección de la alternativa técnica seleccionada, en relación las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y territorio derivados de la aplicación del plan, está a disposición del público en la página web

<https://mediambient.gva.es/es/web/evaluacion-ambiental/expedients-anteriors-54-2019-eae>

- 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 del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP"

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

La Homologación y el Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls" de Aldaia, ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46021-0160.



DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS
Firmado digitalmente por: CARLOS AUBAN NOGUES - NIF:22676296K Motivo: Aprobado
definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 16 de julio de 2025.
Fecha y hora: 14.10.2025 08:40:37

DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS" NORMAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL JUNIO 2025



NORMAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

TÍTULO PRIMERO. NORMAS GENERALES.

TÍTULO SEGUNDO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

TÍTULO TERCERO. MEDIDAS Y NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

**TÍTULO CUARTO. NORMAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA Y ARQUITECTÓNICA ORDENACIÓN
ESTRUCTURAL**

TÍTULO QUINTO. NORMAS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

**Anexo A "NORMAS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. DIRECCIÓN GENERAL AVIACIÓN
CIVIL".**



TÍTULO PRIMERO. NORMAS GENERALES.

ARTÍCULO 1. OBJETO Y CONTENIDO DE LA ACTUACIÓN

1. El presente documento constituye el Plan Parcial, sometido a Evaluación Ambiental Estratégica y Territorial (procedimiento ordinario), modificativo del Plan General de Ordenación Urbana de Aldaia, en el ámbito del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls", **declarado como Parque Comarcal de Innovación por Acuerdo del Consell de fecha 10 de diciembre de 2021.**
2. Tiene por objeto la Ordenación Estructural del conjunto del ámbito, tratándose de una reclasificación de los terrenos actualmente clasificados por el Plan General de Aldaia, como Suelo No Urbanizable Rústico Ordinario (en nomenclatura de la legislación urbanística actual, Suelo No Urbanizable Común), y la Ordenación Pormenorizada del Sector de Suelo Industrial y Logístico delimitado.
3. El Plan se formula de acuerdo con el Ordenamiento Urbanístico de rango superior, así como a los contenidos del Planeamiento que ampara o es objeto de modificación por el presente documento:
 - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.
 - Plan General de Ordenación Urbana de Aldaia, aprobado definitivamente 05.01.1990
4. Las Normas y Ordenanzas contenidas en este documento son parte integrante del Plan Parcial que determina y completa la Ordenación urbanística del territorio en el ámbito del Parque Comarcal de Innovación de Aldaia y prevalecerán frente a las normas generales contenidas en el Plan General de Aldaia, estando, en lo que no se encuentre definido en el presente documento y que no se oponga a lo especificado en estas normas, a lo que establezca dicho Plan General y cuantas legislaciones y disposiciones resulten de aplicación.
5. Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de los preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

ARTÍCULO 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

En el Título Segundo de las presentes Normas urbanísticas se incluyen las determinaciones que tienen carácter de Ordenación Estructural del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls".

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

ARTÍCULO 3. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN

Son documentos integrantes del presente Plan los siguientes:



Parte sin eficacia normativa:

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

Parte con eficacia normativa:

- Planos de Ordenación Estructural
- Normas de Ordenación estructural

ARTÍCULO 4. VIGENCIA DEL PLAN

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

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

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

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

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

b) La declaración ambiental y territorial estratégica.

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

3. Toda la documentación se presentará según los formatos establecidos en el anexo IX del TRLOTUP, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.



4. El Plan entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

ARTÍCULO 6. NORMAS COMPLEMENTARIAS AL PLAN

1. El Plan se formula de acuerdo con el Ordenamiento Urbanístico de rango superior, así como a los contenidos del Planeamiento que ampara o es objeto de modificación por el presente documento:
 - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.
 - Plan General de Ordenación Urbana de Aldaia, aprobado definitivamente 05.01.1990
2. Las Normas y Ordenanzas contenidas en este documento son parte integrante del Plan Parcial que determina y completa la Ordenación urbanística del territorio en el ámbito del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls" de Aldaia y prevalecerán frente a las normas generales contenidas en el Plan General de Aldaia, estando, en lo que no se encuentre definido en el presente documento y que no se oponga a lo especificado en estas normas, a lo que establezcan el Plan General de Aldaia y cuantas legislaciones y disposiciones resulten de aplicación.
3. También, además de lo aquí preceptuado, los usuarios de las actividades económicas deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas relativas a actividades, seguridad e higiene en el trabajo, reglamento de policía de Aguas y sus cauces, servidumbres aeronáuticas, y demás disposiciones concordantes y complementarias.
4. Además de lo aquí preceptuado, el Ayuntamiento podrá reglamentar normas específicas y circunstancias de gestión, procedimiento, cooperación administrativa y económica de los particulares en el conjunto del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls", cargas económicas de mantenimiento de las instalaciones comunitarias, bonificaciones, desgravaciones fiscales, tipo y actividades de preferente localización y demás consideraciones particulares que estime oportunas.
5. Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de los preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

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

1. El órgano promotor deberá poner a disposición del público, Administraciones públicas afectadas y órgano ambiental, una copia del plan aprobado y una declaración expresiva de cómo se han integrado en él los aspectos ambientales y territoriales, cómo se han tomado en consideración el estudio ambiental y territorial estratégico, la declaración ambiental y territorial estratégica y el resultado de las consultas, discrepancias y alegaciones, facilitando un resumen no técnico de dicha información.
2. El órgano promotor, en colaboración con el órgano ambiental, deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio, derivados de la aplicación del plan, para la pronta detección de efectos adversos no previstos en él. En el caso de los planes urbanísticos y territoriales, con ese fin el órgano promotor elevará al órgano ambiental informes de seguimiento con la periodicidad mínima prevista en la declaración ambiental y territorial estratégica. Tratándose de planes municipales, los informes de seguimiento tendrán una



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

periodicidad mínima cuatrienal o una vez por mandato corporativo, para verificar el cumplimiento de sus previsiones y objetivos, de acuerdo con los indicadores recogidos en el plan. No se podrán promover modificaciones de dichos planes sin el cumplimiento del citado requisito.

3. La Declaración Ambiental Territorial Estratégica de un Plan aprobado podrá modificarse en las circunstancias y por el procedimiento establecido en la legislación del Estado sobre Evaluación Ambiental.
4. El desarrollo del Plan Parcial se prevé inicialmente en una única Unidad de Ejecución, y a su vez, una única fase de ejecución, tal y como se señala en los documentos del Plan. No obstante, si por motivos de viabilidad técnica y/o económica, resultara conveniente su división en mayor número de Unidades de Ejecución o en fases de ejecución, podrá autorizarse previa justificación y motivación, y formalización con la tramitación procedente. No obstante, aunque se produzca la división en unidades de ejecución más pequeñas, se tendrán que ejecutar la totalidad de las conexiones externas de la Red Primaria.
5. Las modificaciones que pudieran plantearse al presente Plan, así como los Instrumentos de Ordenación que pudieran serle de aplicación, cumplirán la legislación urbanística TRLOTUP y demás legislación vigente.
6. A través de la figura del Estudio de Detalle podrán modificarse los aspectos del Plan que se prevén en el art. 41 del TRLOTUP y en las condiciones que determinan las normas de Ordenación Estructural.



TÍTULO SEGUNDO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

ARTÍCULO 8. DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

1. La **actuación objeto** de la presente Homologación es el **Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls"**, situado en el municipio de Aldaia (Valencia), con una superficie aproximada de 100 Ha.

Se trata de una **actuación estratégica, de gran relevancia y envergadura**, cuyo **objeto** es la **implantación de actividades económicas relacionadas con los sectores de actividades industriales, logísticas, y terciarias** (Zona de Nuevo Desarrollo Industrial (ZND-IND), con Uso Dominante Industrial-Logístico) enmarcada en un territorio caracterizado por la especialización industrial y la presencia de empresas competitivas en las escalas nacional e internacional.

Se trata pues, de un **ámbito estratégico**, de fuerte **impacto positivo económico, social, territorial y ambiental**; y como tal, precisa de:

-Requisitos especiales de ubicación, accesibilidad y conexión.

-Responder en su Integración y Ordenación a elevados estándares (excelentes condiciones de integración territorial, calidad y funcionalidad de la Ordenación y estructura urbana proyectada: adecuado sistema de accesos, claridad compositiva de los trazados urbanos, amplias secciones viarias, potenciación de los valores medioambientales, y amplia dotación de servicios e infraestructuras).

2. Como **ámbito estratégico**, ha de estar **basado y alineado con los Objetivos y Directrices de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV)**. Al respecto de ello, se destaca:

-El ámbito fue **declarado, por Acuerdo del Consell, emitido con fecha 10 de diciembre de 2021, como Parque Comarcal de Innovación** de los previstos en la **Directriz 111 de la ETCV**.

Textualmente, el **Acuerdo del Consell** estableció:

"Primero: Declarar el ámbito de la Homologación Modificativa y Plan Parcial del Sector "Parque Empresarial Pont dels Cavalls", del municipio de Aldaia como "Parque Comarcal de Innovación", a los efectos de las directrices 111, 113 y 114 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, con una superficie bruta máxima de 1.000.000 de metros cuadrados, sin que esta declaración prejuzgue el resultado final de la evaluación ambiental del plan y de los proyectos. Tampoco concederá expectativas de derechos que la promoción pueda esgrimir en posibles recursos administrativos o contencioso-administrativos.

Segundo: Condicionar la citada declaración como "Parque Comarcal de Innovación" al cumplimiento de los requisitos y condicionantes contenidos en los informes emitidos por la Dirección General de Política Territorial y Paisaje, y por el Institut Valencian de Competitivitat Empresarial (IVACE), debiendo ocupar los usos y actividades de componente innovador del parque como mínimo el 51 % de la superficie neta".

-Alineación con los Objetivos de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV), y sus Directrices 109, 111, 113 (Capítulo VI). Al respecto se indica:

- La **propuesta** de la presente Homologación **plantea su encaje con los Objetivos 16 (Logística), 17 (Innovación y Territorio) y 24 (Actividad económica)** de la ETCV, **coadyuvando a su cumplimiento y consecución.**
- La ETCV, en su **Directriz 109 (Ámbitos Estratégicos del Territorio)** permite, al margen de los ya propuestos en la misma, **se puedan declarar otros espacios como tales por cumplir adecuadamente sus principios directores y criterios; y deben acoger usos y actividades que generen un impacto ambiental, económico y social positivo y permanente, que vaya más allá de un solo municipio.**
- Y en su **Directriz 111**, referida de forma específica a los **Ámbitos Estratégicos para Actividades Económicas**, recoge en su pto. b) los **Parques Comarcales de Innovación, de superficie normalmente inferior a las 100 Ha y pueden incluir los mismos usos que los Nodos de Actividad Económica** (combinación de diversos usos industriales, logísticos,



comerciales, parques científicos, incubadoras de empresas, parques de proveedores, equipamientos y centros de servicios públicos entre otros), **con orientación a actividades innovadoras.**

- Además de ello, especial relevancia tenía la **adecuación a los principios directores de la ocupación racional y sostenible del suelo de las actividades económicas**, de la Directriz 92.

3. De todo ello, **derivó la Declaración por el Consell, como Parque Comarcal de Innovación; y los Instrumentos de Planeamiento** (Homologación y Plan Parcial) **son los que deben desarrollar y detallar en su regulación las exigencias para su cumplimiento.**

4. De lo señalado **se concluye, a modo de síntesis**, la especial relevancia en este tipo de ámbitos estratégicos, de los **especiales requisitos de ubicación, accesibilidad y conexión**; de los **elevados estándares exigibles a su Ordenación**; y de su **orientación hacia actividades innovadoras**, con la **limitación de su superficie a 100 Ha.**

5. Concretando en referencia a la **orientación innovadora de las actividades:**

-La **exigencia de la Declaración del Consell**, fue:

"Condicionar la citada declaración como "Parque Comarcal de Innovación" al cumplimiento de los requisitos y condicionantes contenidos en los informes emitidos por la Dirección General de Política Territorial y Paisaje, y por el Institut Valencia de Competitividad Empresarial (IVACE), debiendo ocupar los usos y actividades de componente innovador del parque como mínimo el 51 % de la superficie neta".

-Y en el **Informe emitido por el IVACE**, se señaló que:

"Resultará necesario que en las Normas Urbanísticas de este ámbito se delimiten, de forma clara e inequívoca, usos específicos y restringidos de actividades innovadoras, de transferencia de tecnología o de I+D en la mayoría de la superficie neta resultante. Es decir, que al menos el 51 % de dicha superficie sea destinado a los usos indicados".

-En relación al concepto de **Innovación**, extrayendo de la Estrategia Estatal de Innovación (del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades), se señala:

-La Real Academia Española define **Innovación** como la **"acción y efecto de innovar"** y como la **"creación o modificación de un producto introduciéndolo en el mercado"**, recogiendo como sinónimos **"cambio, mejora, novedad, originalidad, invención o perfeccionamiento"**.

Y define **Innovar** como **"mudar o alterar algo, introduciendo novedades"**, señalando como sinónimos **"cambiar, renovar, mejorar, reformar, perfeccionar, progresar, modernizar"**.

Es esta definición de Innovación, aparte de corresponderse con la **creación de productos nuevos**, queda implícito que **también se corresponde con realizar los mismos productos mejorados**, así como **realizarlos de otra forma.**

-No obstante, **la Innovación es un proceso más complejo**, que incluye distintas perspectivas. Por ello, a parte de esta definición más académica de la RAE, **la definición más extendida y aceptada internacionalmente de Innovación** es la que se corresponde con el **Manual de Oslo** (manual metodológico de referencia internacional para medir la innovación elaborado por la OCDE y EUROSTAT), según el cuál innovación es la introducción de un **nuevo**, o significativamente **mejorado, producto (bien o servicio)**, de un **proceso**, de un nuevo **método de comercialización** o de un nuevo **método organizativo**, **en las prácticas internas de una empresa, la organización del lugar de trabajo o las relaciones exteriores.**

Esta acepción, **incluye aspectos que no dependen necesariamente de la tecnología** (aunque a veces, sí que hay aplicación o uso de ella), y permite **clasificar la Innovación en dos tipos:**

- La **innovación tecnológica** habitualmente asociada a **productos y procesos.**
- La **innovación no tecnológica** vinculada a cuestiones **organizativas**, de **mercadotecnia** y de **diseño.**



-Así pues, desde esta acepción, la **Innovación no es sólo un concepto sino todo un sistema**, por lo que **se plantea que el componente innovador de los usos y actividades** a implantar en el Parque Comarcal de Innovación **podrá derivar, conjunta o alternativamente, del uso o actividad, del producto o servicio** que se ponga en el mercado, o de los **procesos, sistemas o modelos utilizados para el desarrollo de la actividad**, entendiéndose **que serán innovadoras aquellas empresas que desarrollen su actividad de una forma distinta o novedosa respecto del resto**.

6. Por último, se enumeran a continuación ejemplos de tipos de actividades que se podrán implantar en este nuevo Parque Comarcal y que se consideran innovadoras:

- 1) Empresas de alto componente tecnológico, como pueden ser las que pertenezcan a sectores manufactureros de alta y media-alta tecnología, o servicios de alta tecnología conforme a la clasificación del Instituto Nacional de Estadística (INE).
- 2) Empresas de alta intensidad innovadora, cuyo objeto social principal sea, a modo no limitativo, la investigación, el desarrollo o la innovación; la realización de pruebas de concepto; la explotación de patentes de invención y la cesión y explotación de los derechos de propiedad intelectual, e industrial; y la prestación de servicios tecnológicos relacionados con los fines anteriores.
- 3) Empresas que hagan uso y aprovechamiento, industrial o comercial, de las innovaciones, de los conocimientos científicos y de los resultados obtenidos y desarrollados por otros agentes.
- 4) Actividades o industrias que obtengan certificados de actividad I+D por organismo competente acreditado.
- 5) Industrias cuya actividad se corresponda con epígrafes del IAE relacionados con la investigación y que puedan acreditar disponer del personal cualificado acorde a ello.
- 6) Incubadoras o viveros de empresas, que sirvan para favorecer la puesta en marcha y el desarrollo de nuevas empresas y que emprendedores puedan transformar su idea de negocio en un producto comercial. Pueden ser impulsadas tanto por el sector público o privado.
- 7) Startups, entendidas estas como empresas de nueva creación o edad temprana que presentan grandes posibilidades de crecimiento y comercializan productos y servicios a través del uso de las tecnologías de la información y la comunicación.
- 8) Empresas relacionadas con las transferencias de tecnología.
- 9) Clusters de innovación, también conocidos como Agrupaciones Empresariales Innovadoras (AEI), apoyados en redes locales.
- 10) Empresas de tecnología de la información y las comunicaciones, no sólo en lo referente a infraestructuras de comunicación sino también de aplicaciones de empresas.
- 11) Empresas de biotecnología y productos farmacéuticos.
- 12) Empresas de nanociencias, nanotecnología y nuevos materiales.
- 13) Empresas que puedan formar comunidades innovadoras sostenibles, en las que pueden confluir con infraestructuras de investigación, con redes de colaboración público-privada, políticas de inversión y fiscales favorables a la innovación, etc...
- 14) Empresas que desarrollen productos ecoeficientes y tecnologías relacionadas con el ciclo integral del agua.
- 15) Empresas en las que una de sus líneas estratégicas sea la de establecer colaboraciones entre investigadores y empresas para el desarrollo de aplicaciones industriales y formación de equipos multidisciplinares.
- 16) Empresas de I+D+i en sistemas logísticos, así como las que presenten algún tipo de innovación en la cadena de suministro.



17) Empresas que desarrollen o implanten software a medida y/o instalaciones tecnológicas, para soluciones logísticas.

18) Empresas que desarrollen proyectos en colaboración con las universidades u otras entidades u organismos, como institutos, fundaciones o asociaciones, de carácter tecnológico o de investigación (proyectos de economía circular, de digitalización, herramientas informáticas, innovación social e inclusión, etc...)

ARTÍCULO 9. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

El suelo de los elementos viarios de la Red Viaria se asocia a distintas clases de suelo, tal como se representa en los Planos de Ordenación.

El ámbito queda sometido al régimen de Actuaciones Integradas, a excepción de la parcela señalada en los Planos de Ordenación correspondiente al área industrial semiconsolidada en régimen de actuaciones aisladas.

Podrá incluirse en el Sector suelo de la Red Primaria que no esté integrado en Áreas de Reparto de Suelos Urbanos o Urbanizables y, en este caso, el suelo incluido podrá ser computado a los efectos de determinar el índice de edificabilidad y el cumplimiento de estándares de la Red Secundaria, siempre que cumpla con las condiciones establecidas a este respecto por la legislación urbanística.

ARTÍCULO 10. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

-La protección de elementos viarios seguirá lo dispuesto según la legislación estatal de carreteras, Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y Real Decreto 1812/1994, Reglamento Carreteras (RD 1812/1994).

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

-La protección de líneas eléctricas de Alta Tensión seguirá lo dispuesto por la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (y Ley 54/1997, de 27 de diciembre, en lo que esté en vigor), y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

-La protección de elementos viarios pertenecientes al Sistema Viario de la Comunitat Valenciana, seguirá lo dispuesto según la legislación autonómica de carreteras, Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunitat Valenciana.

-La afección en materia de aguas se regirá según lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público hidráulico y sus modificaciones.

-La afección en materia de servidumbres aeronáuticas se regirá por lo dispuesto en el Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo de 2008, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia (BOE nº 129, de 28 de mayo); también en la propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010 del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010 (BOE nº 2, de 3 de enero de 2011), así como por las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Valencia aprobadas por el Real Decreto 54/2018, de 2 de febrero (BOE nº 42, de 16 de febrero), por el que se aprueban las



Servidumbres Aeronáuticas Acústicas, Mapa de Ruido y el Plan de Acción del Aeropuerto de Valencia; y finalmente, también por la Nota Técnica del Anexo I y Planos de Anexos II y III, del Aeropuerto de Valencia que describe tales Afecciones y los criterios técnicos que deben ser tenidos en consideración en la redacción de los documentos de Planeamiento.

ARTÍCULO 11. RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.

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

Red Primaria Inscrita:

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

- Vial principal de anchura 36,00 m de acceso directo desde la carretera CV-413 a través de una rotonda, tal como se grafía en los planos de ordenación.
- CV-413 que se encuentra dentro del Sector.
- Zona verde perimetral que funciona como un corredor territorial, paisajístico y ambiental.

Red primaria Adscrita:

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

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

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

Debe cumplir las siguientes condiciones:

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

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



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

TIPO DE ORDENACIÓN: Edificación aislada en parcela.

SUPERFICIE COMPUTABLE: 968.883,61 m². Se corresponde con la del propio ámbito que comprende los elementos de la Red Primaria Viaria que quedan al interior del Sector descontando la superficie dotacional interior al Sector afecta a su destino, la superficie afecta a su destino de las dos subestaciones preexistentes, y la superficie del área industrial semiconsolidada en régimen de actuaciones aisladas, tal como se grafía en el Plano ORD.E-02 Superficie Computable del Sector.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: El índice de edificabilidad bruta del sector será como máximo de **0.60988** m²/m²s. Aplicando este índice sobre la superficie computable del sector se obtiene que la edificabilidad bruta máxima del sector (EB) es de 590. 854,29 m²t.

RESERVAS DOTACIONALES:

Conforme al Anexo IV del TR LOTUP:

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

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

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

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

El tratamiento para las dos subestaciones existentes dentro del ámbito es su inclusión dentro de la calificación (QI*), Infraestructura-Servicio Urbano, de titularidad privada. El motivo principal, radica en que dichas reservas para infraestructuras requieren de su ocupación permanente por parte de las compañías suministradoras de energía eléctrica, y que, para una mayor facilidad de gestión, deben ser objeto de cesión a favor de las mismas (en cualquiera de las formas legalmente establecidas).

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



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

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

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

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

ARTÍCULO 13. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. ESTUDIOS DE DETALLE.

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

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

-Según ello:

-Los Estudios de Detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del Plan que desarrolla.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Condiciones de conexión redes de comunicación y transporte.

Se asigna al agente Urbanizador el proyecto, obtención de terrenos y la ejecución de las siguientes actuaciones:

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

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

Condiciones de conexión de las infraestructuras

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



TÍTULO TERCERO. MEDIDAS Y NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ARTÍCULO 15. MEDIDAS Y NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

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

ARTÍCULO 16. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LAS ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

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

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

Disposición de una **franja vegetal** a modo de pantalla entre el sector Parque Comarcal de Innovación de Aldaia y el parcelario de rústica desde donde será visible todo el ámbito de la actuación. La previsión de una franja de zona verde perimetral al espacio construido y que incorpore usos lúdicos y de esparcimiento, facilita la permeabilidad y permite suavizar el contacto con los espacios adyacentes. Esta zona servirá de transición con las zonas agrícolas productivas colindantes.

Las zonas verdes y los espacios libres que decidan dotarse con vegetación se plantarán con **especies autóctonas**. Para estas plantaciones se recomienda de las siguientes especies, entre otras:

- Pinos
- Olivos y algarrobos.
- Moreras (*Morus nigra*)
- Arbocer (*Arbustus unedo*)
- Laurel (*Laurus nobilis*)
- Cipreses
- Palmeras Washintonias
- Matorrales mediterráneos como: romero, lavanda, etc

Además de las acciones anteriores se fomentará la implantación de **sumideros de carbono** para poder mitigar los efectos adversos del cambio climático, tanto en zonas verdes como en espacios libres creados en la ordenación.

ARTÍCULO 17. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y LOS APARCAMIENTOS

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



Paisajísticamente, el viario y las zonas de estacionamiento derivadas son un elemento fundamental, puesto que por un lado establecen la estructura interna del ámbito y, por otra parte, proporcionan los principales recorridos desde los cuales se perciben estos espacios. Por lo tanto, un diseño de calidad del viario que sea expresión, no sólo de una lógica funcional, sino de una relación con el paisaje y con la escena urbana que se pretende ofrecer en la actuación, es uno de los principales factores para conseguir un entorno de calidad.

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

El sector afecta a los suelos incluidos en el interior del sector a excepción de las salidas y entradas al sector que pertenecen a su red primaria adscrita. La construcción de estas redes dotará de continuidad al ámbito de la actuación con la carretera CV-413, CV-36, A-3 y A-7.

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

ARTÍCULO 18. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LAS PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS, EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS Y PARCELAS INDUSTRIALES, LOGÍSTICAS Y TERCARIAS

Desde una perspectiva paisajística, las edificaciones cumplirán:

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

- Se tendrá en consideración el impacto visual de las fachadas recayentes a dichos viarios procurando establecer una limitación máxima de su dimensión. (
- Lo mismo se aplicará en la consideración de la volumetría (siempre deberán guardar los retranqueos a los límites de las parcelas)
- Se procurará disminuir el impacto visual por medio de tratamiento de materiales, cromática, fragmentación de volúmenes o intercalando espacios verdes.

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

- En cualquier caso, se utilizarán materiales, texturas o colores que ayuden a mejorar la percepción y disminuyan el impacto visual.

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

ARTÍCULO 19. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LOS CIERRES, ILUMINACIÓN Y ESPACIOS PUBLICITARIOS

Cierres

Los cierres de las parcelas constituyen, en la mayoría de los casos, uno de esos elementos ajenos al Proyecto arquitectónico. Igualmente se suelen plantear como elementos sin regulación alguna, lo cual confiere al conjunto una imagen extremadamente heterogénea y desordenada. En muchas ocasiones, su altura y textura provocan la pérdida de visibilidad de las parcelas y edificaciones, generando escenas



urbanas monótonas y alterando la escala perceptiva del espacio ligado al viario. No ha de olvidarse que, paisajísticamente hablando, un cierre puede ser un "filtro" o un "muro".

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

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

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

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

Iluminación

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

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

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

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

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

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



Las instalaciones y los aparatos de iluminación se diseñarán de manera tal que se prevenga la contaminación lumínica y el ahorro energético.

Con criterios de ahorro energético, se ha de priorizar en los alumbrados públicos exteriores la utilización preferente de lámparas con tecnología LED o similar.

Las luminarias utilizadas serán cerradas o apantalladas.

Se contemplará la instalación de alumbrado de zonas verdes, donde este deberá cumplir las dos exigencias anteriores.

La disposición del alumbrado público deberá ser compatible con la colocación del arbolado y las especies arbustivas.

Espacios publicitarios

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

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

- Se diseñará un programa uniforme de señalética del polígono.



TÍTULO CUARTO. NORMAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA Y ARQUITECTÓNICA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ARTÍCULO 20. CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS

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

ARTÍCULO 21. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

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



TÍTULO QUINTO. NORMAS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

ARTÍCULO 22. NORMAS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

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

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

Anexo I. Nota Técnica

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

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

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

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

1. Los planes expresarán qué construcciones erigidas con anterioridad a ellos han de quedar en situación de fuera de ordenación, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que solo se autorizarán obras de mera conservación.
2. En defecto de previsión expresa del plan, se entenderán fuera de ordenación las edificaciones que presenten alguna de estas características:
 - a) Ocupar el viario público previsto por el plan.
 - b) Ocupar los espacios libres previstos por el plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y solo ocupen una porción minoritaria de su superficie. 116
3. Asimismo, los planes deben establecer el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en edificios que, aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente



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

compatibles con sus determinaciones. Se pueden admitir obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

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

Valencia, JUNIO de 2025

**CEBRIAN
SANCHEZ
PALOMA** 
Firmado digitalmente por
CEBRIAN SANCHEZ
PALOMA -
74520668R
Fecha: 2025.09.01
14:26:01 +02'00'

Paloma Cebrián Sánchez

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



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

**Anexo A “NORMAS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.
DIRECCIÓN GENERAL AVIACIÓN CIVIL”.**



Firmado digitalmente por: CARLOS AUBAN NOGUES, NIF:22676296K, Motivo: Aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 16 de junio de 2025.
Fecha y hora: 14.10.2025 08:42:14

PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN “PONT DELS CAVALLS” NORMAS URBANÍSTICAS JUNIO 2025



NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRIMERO. DETERMINACIONES Y NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN.

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

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

CAPÍTULO 5. NORMAS DE DESARROLLO

TÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE PARCELA

SECCIÓN 1. CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO EN LA PARCELA

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

SECCIÓN 3. APROVECHAMIENTOS SOBRE LA PARCELA

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

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

SECCIÓN 2. DE LA CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE

SECCIÓN 3. DE LA CONSTRUCCIÓN SOBRE LA ALTURA DE CORNISA

CAPÍTULO 3. CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

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

SECCIÓN 3. CONDICIONES AMBIENTALES

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

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN DE LOS EDIFICIOS

FICHAS DE GRADOS

Anexo 1: CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.



TÍTULO PRIMERO. DETERMINACIONES Y NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ARTÍCULO 1. ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El Plan Parcial establece las siguientes áreas o zonas de calificación urbanística, tal como se grafía en el plano ORD-07 de ordenación, en función de la titularidad del suelo:

A. DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

- Zonas Verdes No Computables (VNC) y Jardines (VJ)
- Red viaria (CV). Aparcamiento público (CA).
- Equipamiento Dotacional Múltiple (QM)

B. SUELO DE DOMINIO PRIVADO:

- Zona de Uso Industrial/Logística (ZND-IN/LOG)
 - Zona de uso terciario (ZUR-TR)
- Infraestructuras y Servicios Urbanos (ISUP), de titularidad privada.

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

CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN.

ARTÍCULO 2. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN Y GESTIÓN

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

-El Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls" deberá desarrollarse mediante Programa de Actuación Integrada, salvo la parcela señalada en Planos correspondiente al área industrial semiconsolidada en régimen de actuaciones aisladas.

ARTÍCULO 3. DELIMITACIÓN DEL SECTOR, ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

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

El ámbito del Parque Comarcal, con una superficie del sector de 999.990,91 m²s, y su área Adscrita, con una superficie de red primaria adscrita al sector de 64.400,95 m²s, constituirá una única Área de Reparto, con una superficie total de 998.459,07 m².

Para el cálculo de la Superficie Computable del Sector se deben descontar de la superficie del Sector:



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

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

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

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

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

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

El **Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)** se establece en **0.60983 m²t/m²s**, referido a la Superficie Computable del Sector (968.883,61 m²s), que no coincide con la superficie del Área de Reparto. De este modo la Edificabilidad Bruta del Sector (EB) es de:

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

ARTÍCULO 4. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La totalidad del ámbito del Plan Parcial y los terrenos exteriores al mismo adscritos a su gestión por la Ordenación Estructural constituye una única Unidad de Ejecución.

No obstante, podrá subdividirse en mayor número de Unidades de Ejecución, si se considera pertinente, realizándose conforme al procedimiento marcado por la legislación urbanística.

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

ARTÍCULO 5. INFRAESTRUCTURA VERDE

Se incluyen en la infraestructura verde los **espacios libres y zonas verdes** (internos y externos); los **carriles ciclo peatonales** (internos y externos) ya que son espacios y recorridos en el interior del ámbito del plan que permitan la conexión e integración paisajística de los espacios urbanos con los elementos de la infraestructura verde perimetrales y los situados en el exterior del ámbito, propiciando la interconexión ambiental y de recorridos, conforme al artículo 5.2.n) del TRLOTUP.

Además, también se integran dentro de la infraestructura verde los **corredores norte y sur**, ya que son recorridos continuos que se consideran elementos de conexión.

Las zonas verdes se integrarán dentro de la **ordenación estructural del sector**. Las dimensiones de las zonas verdes son las descritas en los planos de ordenación.

Zonas verdes y espacios libres perimetrales: El proyecto de urbanización garantizará el mantenimiento de la funcionalidad y continuidad de estos espacios.



Vial de red primaria: El proyecto de urbanización garantizará el no sellado del suelo en las zonas de arbolado, en las que deberá reforzarse la vegetación y la utilización de sistemas urbanos de drenaje sostenible que garanticen la funcionalidad de este vial como elemento principal de la infraestructura verde. De acuerdo a los artículos 4 y 5 del TRLOTUP, y en concordancia con la ETCV, la infraestructura verde es el sistema territorial básico compuesto por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores.

Así mismo, la infraestructura verde se extenderá también a los suelos urbanos y urbanizables, comprendiendo, como mínimo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permitan su conexión.

La identificación y caracterización de los espacios que componen la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana se realizará en los instrumentos de planificación territorial y urbanística, a **escala regional, supramunicipal, municipal y urbana**.

El artículo 5 del TRLOTUP en concordancia con la directriz 38 de la ETCV establecen los espacios que forman la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana:

- a) **Los espacios que integran la Red Natura 2000** en la Comunitat Valenciana, seleccionados o declarados de conformidad con lo establecido en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.*
- b) **Los espacios naturales protegidos**, declarados como tales de acuerdo con la legislación sobre espacios naturales protegidos de la Comunitat Valenciana.*
- c) **Las áreas protegidas por instrumentos internacionales** en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.*
- d) **Los ecosistemas húmedos y masas de aguas, continentales y superficiales**, así como sus espacios adyacentes que contribuyan a formar paisajes de elevado valor que tengan al agua como su elemento articulador.*
- e) **Los espacios de la zona marina** cuya delimitación, ordenación y gestión deba hacerse de forma conjunta con los terrenos litorales a los que se encuentren asociados, teniendo en cuenta lo dispuesto por la legislación y la planificación sectoriales, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y los instrumentos que la desarrollan.*
- f) **Los espacios costeros de interés ambiental y cultural** que, no estando incluidos en los supuestos anteriores, se hayan recogido en el planeamiento urbanístico, en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o en los instrumentos que la desarrollan, o en los planes y proyectos promovidos por la administración sectorial con competencias en materia de costas.*
- g) **Los montes de dominio público y de utilidad pública o protectores** que se encuentren incluidos en el correspondiente catálogo, las áreas de suelo forestal de protección, según la normativa sectorial aplicable, y **los terrenos necesarios o convenientes para mantener la funcionalidad de las zonas forestales protegidas**.*
- h) **Las áreas agrícolas que, por su elevada capacidad agrológica**, por su funcionalidad respecto de los riesgos del territorio, por conformar un paisaje cultural identitario de la Comunitat Valenciana o por ser ámbitos de productos agropecuarios de proximidad o excelencia que garanticen la seguridad alimentaria mediante el suministro de productos de alimentación, sean adecuadas para su incorporación a la infraestructura verde y así lo establezca la planificación territorial, urbanística o sectorial.*
- i) **Los espacios de interés paisajístico incluidos o declarados como tales en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana**, en los instrumentos que la desarrollan, o los*



incorporados a la planificación a partir de los instrumentos propios de la ordenación y gestión paisajística que se definen en el artículo siguiente.

j) **Los espacios de elevado valor cultural** que tengan esa consideración en aplicación de la normativa sectorial de protección del patrimonio cultural, artístico o histórico, incluyendo sus entornos de protección.

k) **Las zonas críticas por la posible incidencia de riesgos naturales, directos e inducidos**, de carácter significativo, que estén delimitados y caracterizados por la normativa de desarrollo del presente texto refundido, por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o por los instrumentos que la desarrollen.

l) **Las áreas que el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico, en desarrollo del presente texto refundido y de las respectivas normativas sectoriales, establezca explícitamente como adecuadas**, tanto por su valor actual como por su valor potencial, para su incorporación a la infraestructura verde, por ser necesarias para el mantenimiento de su estructura y funcionalidad.

m) **Los ámbitos que garanticen la adecuada conectividad territorial** entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde, con especial referencia a los **cauces fluviales y sus riberas, las vías pecuarias y otras afecciones de dominio público que cumplan esta función**, así como los **corredores ecológicos y funcionales**.

n) **Los espacios ubicados en el suelo urbano y en el suelo urbanizable que la planificación municipal considere relevantes para formar parte de la infraestructura verde**, por sus funciones de conexión e integración paisajística de los espacios urbanos con los elementos de la infraestructura verde situados en el exterior de los tejidos urbanos. Se atenderá no solo a la identificación puntual de estos espacios **sino también a sus posibilidades de interconexión ambiental y de recorridos**.

En base a esto la infraestructura verde a **escala regional y supramunicipal** del municipio de Aldaia y su entorno estaría formada por:

- Corredores territoriales de la ETCV, que en el municipio de ALDAIA son:
 - Corredor fluvial del Barranc de Chiva o del Poio y Barranc dels Cavalls
 - Corredor terrestre de la Huerta de Valencia.

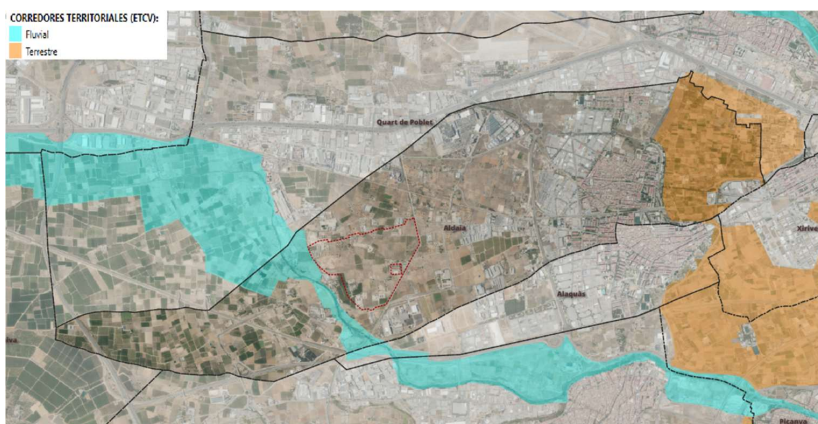


Ilustración 1 Corredores territoriales

- Paisaje de relevancia regional PRR 37 "Huerta de Valencia" según la ETCV, que en el municipio de Aldaia coinciden con el corredor territorial de la Huerta de Valencia.

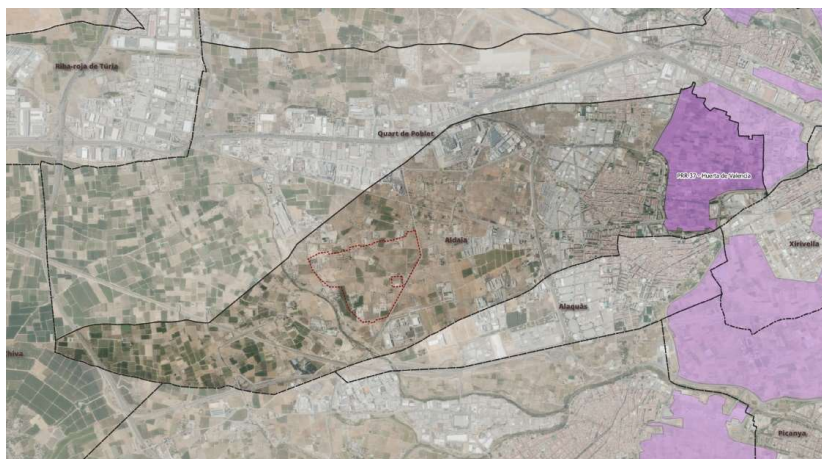


Ilustración 2 PRR 37 "Huerta de Valencia"

- Como áreas que el planeamiento territorial, y más concretamente el PAT de la Huerta, ha determinado como áreas de protección. En el municipio de Aldaia las zonas H2 Huerta de Protección Especial Grado 2. Esta zona en el municipio es coincidente con el PRR 37 "Huerta de Valencia" y el corredor terrestre.

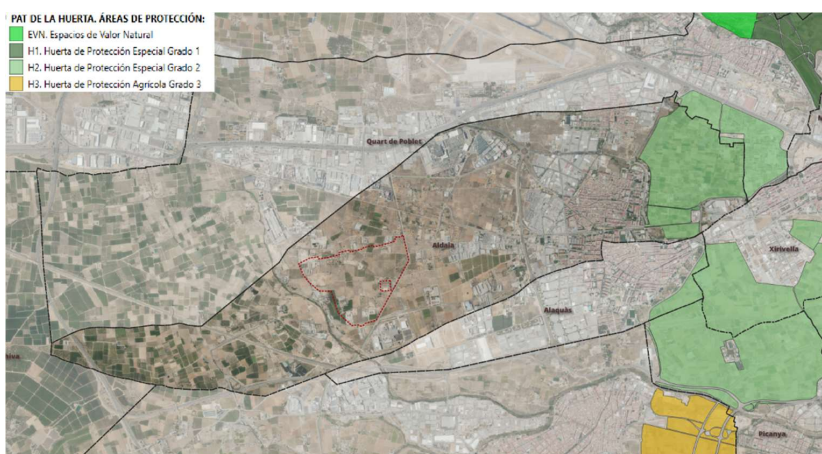


Ilustración 3 PAT de la Huerta

- Como zonas críticas por la posible incidencia de riesgos naturales, las áreas con peligrosidad de inundación según el PATRICOVA y el Sistema Nacional de cartografías de Zonas inundables (SNCZI)



PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"
NORMAS URBANÍSTICAS

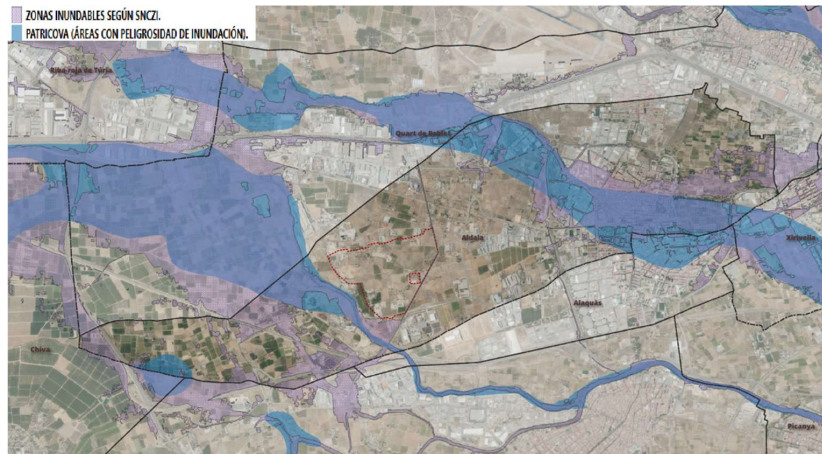


Ilustración 4 Zonas críticas por riesgos naturales: Inundación.

- Como las áreas agrícolas por su elevada capacidad agrológica, las zonas del municipio que presentan capacidad agrológica muy elevada según la cartografía temática de la GV.

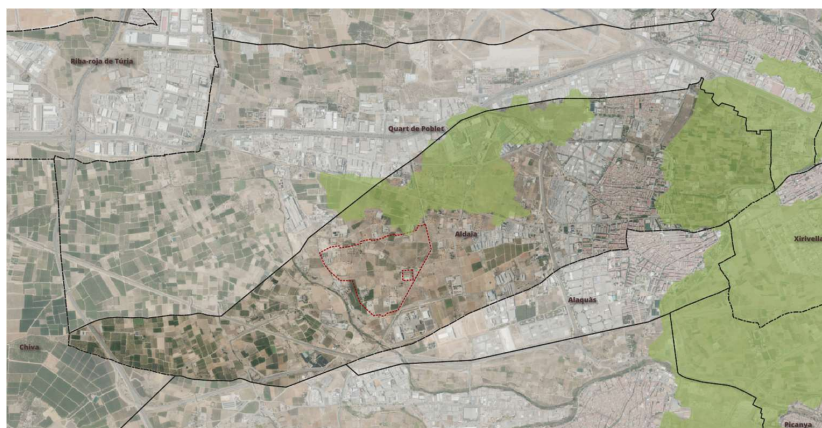


Ilustración 5 Zonas de capacidad agrológica muy elevada.

- Como espacios de elevado valor cultural, los BICs y BRLs



PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"
NORMAS URBANÍSTICAS

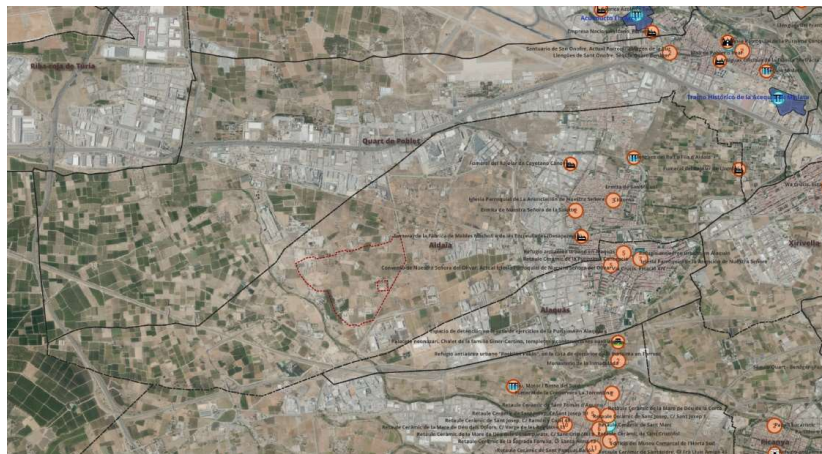


Ilustración 6 Espacios de elevado valor cultural: BICs y BRLs

- En cuanto a espacios naturales y Red natura 2000, el municipio de Aldaia no está incluida dentro de ninguno de ellos, siendo los más próximos al municipio, que forman parte de esta infraestructura verde a escala regional son el Parque Natural del Turia en Quart de Poblet, y el paraje municipal de la Serra de Perenxisa en Torrent.

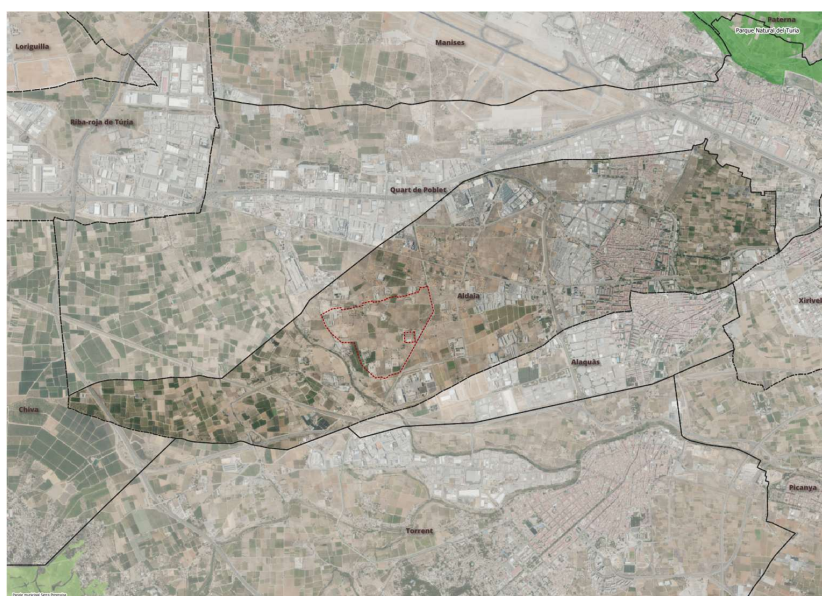


Ilustración 7 Espacios Naturales.

Todos estos elementos se han reflejado en el plano ORD.E-05.1 INFRAESTRUCTURA VERDE A ESCALA REGIONAL Y SUPRAMUNICIPAL, como infraestructura verde a escala regional y supramunicipal en el municipio de Aldaia y su entorno.



PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"
NORMAS URBANÍSTICAS

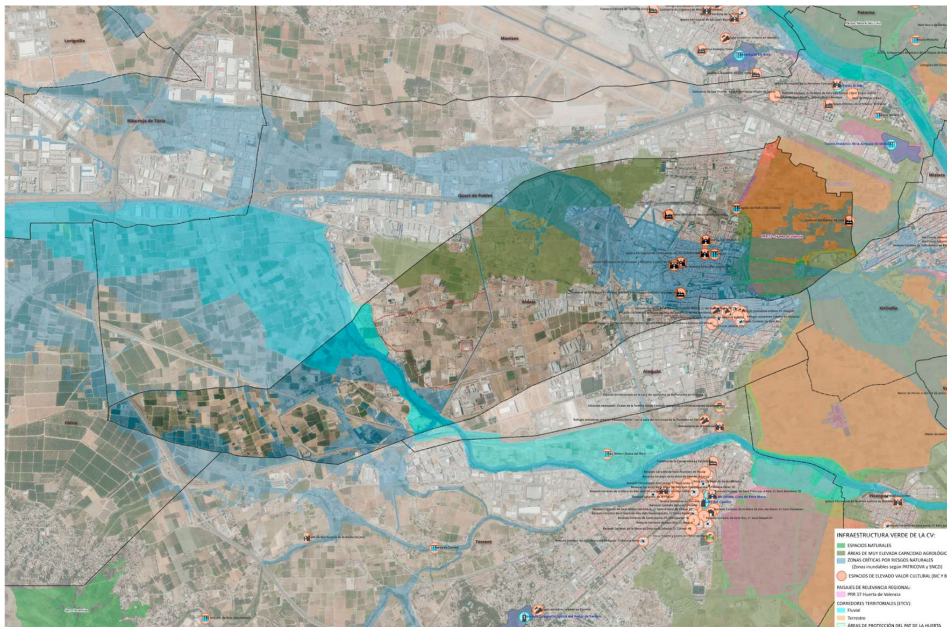


Ilustración 8 Infraestructura verde de la CV en Aldaia

El ámbito del PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE LA INNOVACIÓN ALDAIA (VALENCIA), no se encuentra dentro de ningún elemento de la infraestructura verde de la Comunidad Valenciana.

Los apartados 2 y 3 del artículo 4 del TRLOTUP establecen que *“la infraestructura verde se extenderá también a los suelos urbanos y urbanizables, comprendiendo, como mínimo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permitan su conexión.*

La identificación y caracterización de los espacios que componen la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana se realizará en los instrumentos de planificación territorial y urbanística, a escala regional, supramunicipal, municipal y urbana, ... “

Actualmente el municipio de Aldaia no tiene definida la infraestructura verde a nivel local y urbana.

Por tanto, este Plan Parcial propone como Infraestructura Verde, a escala local y urbana, en el ámbito de este plan parcial y en su entorno la comprende los espacios y elementos siguientes:

- A escala local:
 - Las zonas con riesgo de inundación
 - El corredor fluvial
 - Los DPH de los cauces y el del Canal Xúquer-Turía.
 - Las zonas de muy alto valor agrícola
 - Las áreas, espacios y elementos que garantizan la adecuada conectividad territorial y funcional entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde a nivel local, como las vías pecuarias y el del Canal Xúquer-Turía.
- A escala urbana del Plan Parcial:
 - Las zonas verdes urbanas y espacios libres del plan parcial



PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"
NORMAS URBANÍSTICAS

- Las áreas, espacios y elementos que garantizan la adecuada conectividad territorial y funcional entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde: Los viales que permiten la interconexión los anteriores elementos de infraestructura verde local, que coinciden con los viales de red primaria del ámbito y la zona de protección de 25m de la Ronda Sur.

Esta infraestructura verde propuesta configura adecuadamente el ámbito de transición entre el corredor fluvial, que conecta la infraestructura verde al oeste de Aldaia, y Canal Xúquer-Turia, como infraestructura que forma parte del paisaje agrario y de la huerta, y que vertebra y conecta de Sur a Norte esta infraestructura verde local.

Así mismo esta infraestructura verde urbana propuesta tiene garantizada su continuidad con otros elementos de la infraestructura verde local y de la comunidad valenciana por:

- Las zonas verdes y espacios libres, que conectan de oeste a este el corredor fluvial y el canal Xúquer-Turia
- Las vías de conexión, que permiten la conexión norte sur, y su conexión con las vías pecuarias, que permiten su conexión con la IV del casco urbano de Aldaia y las zonas de la Huerta de Valencia.

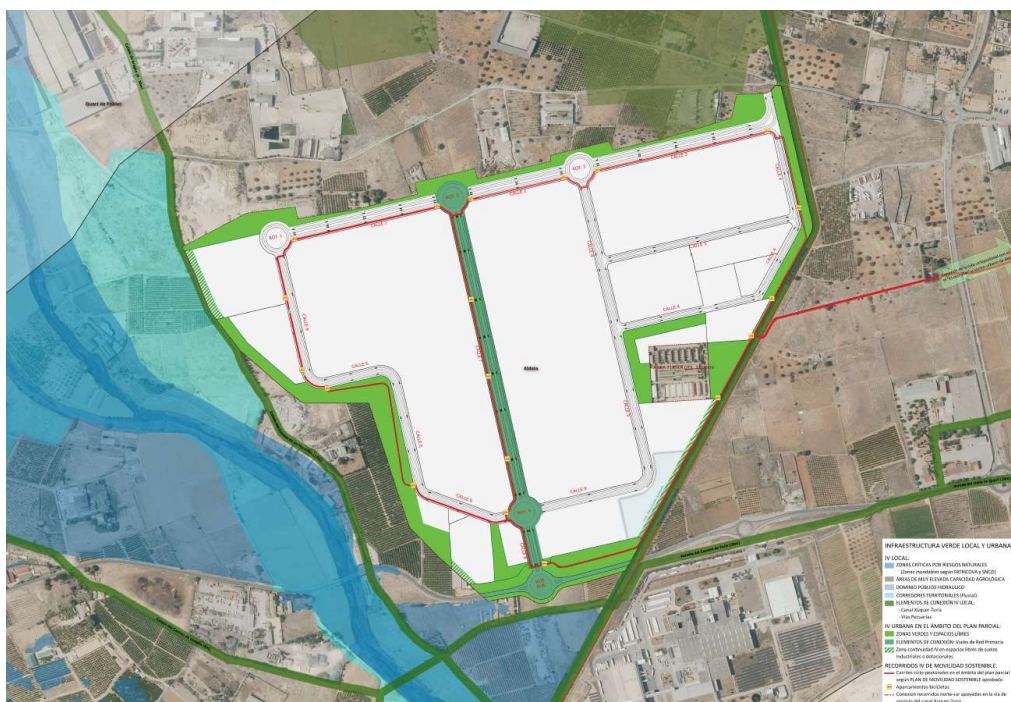


Ilustración 9 IV Local y urbana

ARTÍCULO 6. PARÁMETROS REGULADORES DE LA PARCELACIÓN.

La forma, dimensiones y otras condiciones que han de reunir las parcelas en las que se materialice el aprovechamiento urbanístico son las que se determinan, para cada Zona de Ordenanza, en el Capítulo 5 "Normas de Desarrollo" de este Título Primero (art. 16).



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

ARTÍCULO 7. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

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

1. El diseño de los viales y espacios libres de dominio público y de los elementos de las redes de infraestructura será desarrollado constructivamente mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización. Deberá cumplir las prescripciones de los artículos 182 y 183 del TRLOTUP, respetando las determinaciones contenidas en este Plan. El Proyecto contendrá la definición de las necesarias conexiones entre las redes señaladas y las generales de la población, con independencia de la atribución diferenciada de los costes.
2. El Proyecto podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización. Cuando esta adaptación suponga la alteración de las determinaciones sobre Ordenación o Régimen del suelo, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente Modificación del Planeamiento, excepto en los casos susceptibles de adaptarse mediante Estudio de Detalle.
3. La determinación técnica de las condiciones con arreglo a las cuales habrá de ejecutarse físicamente el Planeamiento, su definición geométrica precisa, así como la evaluación pormenorizada de su coste, será objeto de un único Proyecto de Urbanización, que podrán establecer, no obstante, secuencias lógicas de urbanización según diferentes fases asegurándose, en cualquier caso, la conexión de la nueva urbanización con los sistemas exteriores de dotaciones públicas y servicios urbanísticos públicos.
4. El Proyecto de Urbanización contemplará, cuanto menos, la dotación de los servicios urbanísticos de, a saber: pavimentado de calzadas y aceras, evacuación de aguas, urbanización de zonas verdes, abastecimientos de, aguas y energía eléctrica, y dotación de alumbrado público y telecomunicaciones.
5. En el ámbito del Plan Parcial, todas las conducciones que se prevean para la dotación de los servicios urbanísticos serán subterráneas. El trazado de cualquier tipo de línea eléctrica de alta tensión en ningún caso podrá afectar al vuelo o subsuelo de parcelas lucrativas de titularidad privada, independientemente de su promotor o titular.
6. La localización de los Centros de Transformación se contendrá en el Proyecto de Urbanización. Las características constructivas de los Centros serán no sólo las derivadas de sus exigencias funcionales y de las compañías suministradoras/distribuidoras, sino que deberán integrarse en el conjunto de edificaciones y elementos constructivos del ámbito, según las prescripciones estéticas y compositivas del Título II ("Normas Generales de la edificación") en su Capítulo IV ("Condiciones de estética y composición generales de los edificios") y Título III de las Normas de Ordenación Estructural ("Medidas y Normas de Integración Paisajística"). Se permitirá la ubicación de los centros de seccionamiento y centros de transformación en línea de parcela, en caso de ser necesario, y siempre acordes a las prescripciones de los Títulos y Capítulos indicados.
7. Las Zonas Verdes públicas y los Espacios Libres serán diseñadas en el Proyecto de Urbanización, dotándolas del correspondiente arbolado, jardinería, tratamiento de suelos, alumbrado y mobiliario adecuado. En el Título III de las Normas de Ordenación Estructural ("Medidas y Normas de Integración Paisajística") se detallan las prescripciones a las que deberán acogerse.



PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"
NORMAS URBANÍSTICAS

8. Se prestará especial atención al diseño de los sistemas de recogida y conducción de las aguas, resolviéndose de forma integral con sistemas urbanos de drenaje sostenible, que incluye tanto los diseños y dimensionado, como los materiales constructivos de canalizaciones, rellenos y pavimentos.
9. Las obras de urbanización de los viales se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en este Plan. Las rasantes establecidas, el esquema de aceras, calzadas y aparcamientos podrá ser alterado en el Proyecto de Urbanización sin modificar las alineaciones y manteniendo una anchura de aceras no inferior a 2 m. De manera coherente con lo indicado en las secciones tipo del viario diseñadas, debe preverse la disposición de arbolado en los viales. Estas zonas de arbolado serán diseñadas en el Proyecto de Urbanización, dotándolas del correspondiente arbolado, jardinería, tratamiento de suelos, alumbrado y mobiliario adecuado. En el Título III de las Normas de Ordenación Estructural ("Medidas y Normas de Integración Paisajística") se detallan las prescripciones a las que deberán acogerse.
10. Deberá preverse el desmantelamiento de las redes de instalaciones existentes que devengan innecesarias, así como los soterramientos y reposiciones de servicios que se requieran. Quedan prohibidos sobre las parcelas y red viaria interior, debiendo ser enterrada su instalación. Para el caso de la red de Telecomunicaciones se preverá la retirada de los despliegues efectuados de forma aérea o apoyándose en las fachadas de los edificios, previo acuerdo con los operadores afectados y a la viabilidad técnica y económica, todo ello sin perjuicio de que la administración encargada de la aprobación de dicho instrumento proporcione una solución alternativa que garantice la disponibilidad de canalizaciones u otros recursos necesarios para desplegar las redes en condiciones viables desde el punto de vista técnico.

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

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

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

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

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



9. Sistema propio de vigilancia y seguridad del área.

10. Plan de seguridad y emergencia para el área industrial implantado.

11. Plan de movilidad sostenible implantado.

12. Establecimiento de restauración.

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

1. Zonas, públicas o privadas, reservadas y señalizadas adecuadamente para el aparcamiento de camiones.

2. Zonas habilitadas fuera de los viales para el aparcamiento de otros vehículos

3. Zonas Verdes y de equipo mantenidas adecuadamente, que tengan una superficie que supere al menos en cinco puntos porcentuales el mínimo exigido por la normativa urbanística e incluyan zonas de sombra y mobiliario urbano.

4. Servicio de transporte público para acceder al área.

5. Rutas peatonales y carriles bici dentro del área que fomenten el desplazamiento interno sin vehículos de motor.

6. Accesos, viales y zonas de estacionamiento, públicas o privadas, acondicionadas para el tráfico de megacamiones.

7. Sistema de control del tipo y cantidad de residuos generados, con asesoramiento a las empresas sobre el tratamiento adecuado.

8. Sistema de recogida de aguas pluviales o de aprovechamiento de aguas grises, para utilizarlas para el riego, limpieza u otros usos permitidos.

9. Alumbrado público dotado de medidas de eficiencia energética.

10. Estación de servicio.

11. Infraestructura para abastecimiento a vehículos eléctricos.

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

13. Servicio de correos o paquetería.

Deberán cumplirse las Medidas y Normas de Integración Paisajísticas establecidas en el Título III de las Normas de Ordenación Estructural, así como en el Estudio de Paisaje.

Por último, los proyectos de urbanización y otros proyectos que desarrollen la ordenación del sector:

- Se someterán a Evaluación de Impacto Ambiental si procede según la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Irán acompañados de un estudio de huella de carbono con mayor concreción al haberse definido el ajardinamiento de las zonas verdes, donde se incluya la ganancia producida por las zonas verdes y la pérdida por los campos de cítricos eliminados.
- Se debe instalar energía solar fotovoltaica en las cubiertas de las nuevas edificaciones industriales que tengan una superficie superior a 250 m². En caso de ser viable, la instalación se sobredimensionará, y se destinará a autoconsumo al menos lo exigido por la legislación vigente, y en su caso el exceso de energía se verterá a la red.
- Se realizará la plantación de al menos 2.989 árboles.
- Contemplarán las dotaciones que le confieran al Sector la clasificación de Área Industrial Avanzada de la Ley 14/2018, de 5 de junio, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana.



Deberá preverse el desmantelamiento de las redes de instalaciones existentes que devengan innecesarias, así como los soterramientos y reposiciones de servicios que se requieran. Quedan prohibidos sobre las parcelas y red viaria interior, debiendo ser enterrada su instalación. Para el caso de la red de Telecomunicaciones se preverá la retirada de los despliegues efectuados de forma aérea o apoyándose en las fachadas de los edificios, previo acuerdo con los operadores afectados y a la viabilidad técnica y económica, todo ello sin perjuicio de que la administración encargada de la aprobación de dicho instrumento proporcione una solución alternativa que garantice la disponibilidad de canalizaciones u otros recursos necesarios para desplegar las redes en condiciones viables desde el punto de vista técnico.

Se reproducen a continuación las disposiciones legales que, de conformidad con el informe de la Sección de Energía, deben respetarse en esta actuación, tanto en el ejercicio de las actividades, como en los procedimientos administrativos, y en la técnica de seguridad y construcción:

- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.
- Real Decreto-ley 15/2018, de 5 de octubre, de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Decreto 88/2005, de 29 de abril, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se establece los procedimientos de autorización de instalaciones de producción, transporte y distribución de energía eléctrica que son competencia de la Generalitat.
- Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23. Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
- Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica.
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.
- Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueban el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.
- Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos, aprobado mediante Orden del Ministerio de Industria, de 18 de noviembre de 1974.
- Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.
- Real Decreto 1085/1992, de 11 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la actividad de distribución de gases licuados del petróleo.
- Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Petrolíferas, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP 01 a 04 de desarrollo del mismo.
- Decreto-ley 14/2020, de 7 de agosto, del Consell, de medidas para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de la urgente reactivación económica.
- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.



ARTÍCULO 8. ZONAS VERDES NO COMPUTABLES (PVNC)

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

Además de lo estipulado a continuación, deberán cumplirse las Medidas y Normas de Integración Paisajísticas establecidas en el Título III de las Normas de Ordenación Estructural, así como en el Estudio de Paisaje.

Régimen de Usos:

Uso Dominante: Uso pormenorizado Espacios Libres.

Usos Compatibles: En ellos se permitirá el Uso Deportivo, así como la instalación de elementos de infraestructura eléctrica (centro de transformación, tendidos, etc), y de suministro y tratamiento de aguas (depósitos, balsas de decantación y regulación) **que reciban un tratamiento compatible con el uso como espacio ajardinado de uso público, y que no interrumpen nunca la continuidad visual del cinturón verde perimetral.**

Además de su función como espacios libres, tendrán la función complementaria de permitir su inundabilidad parcial para efectos de laminación de puntas de caudal en el sistema hidráulico del Sector, que se puedan producir durante episodios de lluvias intensas. El diseño de las balsas de laminación deberá ser adecuado para el uso de las mismas por las personas como jardines-espacios libres durante las condiciones normales y no excepcionales de episodios de lluvias torrenciales. El uso dominante de esta área será el de espacios libres, en particular, podrán ajardinarse con especies tapizantes, arbustivas y arbóreas de cualquier porte, así como implantarse áreas con bancos y zonas de juego de niños en las partes de cota más alta de las mismas no inundables.

Usos Incompatibles: todos los demás.

La **Edificabilidad** permitida para usos complementarios será de **0'01 m²/m²s**.

En el espacio libre coincidente con la zona de protección de la carretera únicamente cabe la ejecución de obras de ligero ajardinamiento, no podrán contener medidas de integración paisajística y el único uso será el de reserva viaria quedando excluido el uso deportivo, instalaciones eléctricas, suministro y tratamiento de aguas ya que su uso no es el de espacio ajardinado de uso público. En el espacio libre de protección viaria no se admite edificabilidad.

ARTÍCULO 9. ZONAS VERDES (PVJ)

Lo constituye el suelo destinado a la formación de Parques y Jardines Públicos.

Los Parques Públicos los constituyen las reservas del Plan General para esta finalidad, teniendo la consideración de Sistema General.

Los Jardines Públicos son aquellos espacios libres que estando previstos en el Plan General no se consideran Sistema General, y los que se prevean en los Planes Parciales.

Deberán cumplirse las Medidas y Normas de Integración Paisajísticas establecidas en el Título III de las Normas de Ordenación Estructural, así como en el Estudio de Paisaje.

Según lo establecido en la DATE, se realizará la plantación de al menos 2.989 árboles.



Régimen de usos

Uso Dominante: Uso pormenorizado Zonas verdes

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

Además de su función como jardines y espacios libres, tendrán la función complementaria de permitir su inundabilidad parcial para efectos de laminación de puntas de caudal en el sistema hidráulico del Sector, que se puedan producir durante episodios de lluvias intensas. El diseño de las balsas de laminación deberá ser adecuado para el uso de las mismas por las personas como jardines-espacios libres durante las condiciones normales y no excepcionales de episodios de lluvias torrenciales. El uso dominante de esta área será el de zonas verdes y espacios libres, en particular, podrán ajardinarse con especies tapizantes, arbustivas y arbóreas de cualquier porte, así como implantarse áreas con bancos y zonas de juego de niños en las partes de cota más alta de las mismas no inundables.

Usos Incompatibles: todos los demás.

Parámetros de la Edificación: La Zona de Ordenanza Zonas Verdes no es edificable. No obstante, se admitirán instalaciones para los Usos Compatibles señalados, mientras dichas instalaciones no ocupen más del 10% de la superficie del Parque o Jardín, siempre y cuando no precisen edificación. En el caso de precisar, dichas instalaciones y aquellas de carácter permanente de las que se autorizan en el apartado anterior, de algún tipo de edificación, ésta no podrá ocupar en planta más del 5% de la superficie del Parque o Jardín.

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

Tipología de arbolado: las especies utilizadas serán autóctonas de la zona y clima mediterráneo. Se alternarán especies autóctonas de la Huerta adyacente como los naranjos con otras especies arbóreas de mayor envergadura. Estas segundas se plantarán, con el fin de crear una pantalla verde efectiva. Se citan algunos ejemplos a continuación:

- *Pinos*
- *Olivos y algarrobos.*
- *Moreras (Morus nigra)*
- *Arbocer (Arbustus unedo)*
- *Laurel (Laurus nobilis)*
- *Cipreses*
- *Palmeras Washintonias*
- *Matorrales mediterráneos como: romero, lavanda, etc*



De acuerdo con los **objetivos y medidas de integración paisajística establecidos para el espacio verde perimetral**, debe preverse el no sellado del suelo, la plantación de arbolado y vegetación en la totalidad de las zonas definidas en los términos expuestos en las medidas definidas en el estudio de paisaje y la disposición de las posibles construcciones o instalaciones de manera que no se interrumpa, en ningún caso, la continuidad y efectividad de las zonas verdes que lo conforman.

ARTÍCULO 10. RED VIARIA (SCV) Y APARCAMIENTOS (SCA).

Se entiende por Red Viaria el conjunto de elementos y espacios públicos reservados a los usos propios de la circulación y transporte de personas y mercancías, tanto peatonal como rodado, incluyendo las zonas de aparcamiento para vehículos.

El diseño de la Red Viaria del Sector se ajustará a los términos señalados en los Planos de Ordenación. El Proyecto de Urbanización podrá realizar pequeños ajustes del diseño previsto en el Plan Parcial como consecuencia del mayor detalle del proyecto y para adaptarlo a la realidad del terreno y de las soluciones constructivas.

Además de lo estipulado a continuación, deberán cumplirse las Medidas y Normas de Integración Paisajísticas establecidas en el Título III de las Normas de Ordenación Estructural, así como en el Estudio de Paisaje.

Uso Dominante: Uso Pormenorizado Red Viaria.

Usos Incompatibles: Todos los demás.

ARTÍCULO 11. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS (ISUP) DE TITULARIDAD PRIVADA

Quedan incluidos en el ISUP, al menos las dos subestaciones eléctricas existentes, y los suelos de titularidad privada expresamente grafiados con este título en los Planos de Ordenación.

Además de lo estipulado a continuación, deberán cumplirse las Medidas y Normas de Integración Paisajísticas establecidas en el Título III de las Normas de Ordenación Estructural, así como en el Estudio de Paisaje.

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

El uso exclusivo de estas parcelas será el de infraestructuras y servicios urbanos, que se define en el presente Plan como el característico de los espacios que alojan las instalaciones urbanas de abastecimiento de energía eléctrica (tales como centros de transformación y centros de reparto, parcelas para apoyos de torres eléctricas, etc.), telecomunicaciones, de abastecimiento de aguas u otras instalaciones similares que pudieran implantarse y carecen de aprovechamiento urbanístico lucrativo, constituyendo dotaciones de titularidad privada.

No se establece parcela mínima, pudiendo parcelarse en tantas porciones como sea necesario para su cesión a las distintas compañías de suministro eléctrico, de telefonía, etc., en función de sus requerimientos técnicos.

La ubicación exacta y dimensiones de las parcelas con calificación ISUP podrá ajustarse tanto en el Proyecto de Urbanización, como en el Proyecto de Reparcelación, sin necesidad de



tramitar una modificación puntual del Plan Parcial, pudiendo crearse parcelas adicionales con esta calificación en el Proyecto de Urbanización. La edificabilidad correspondiente al suelo ocupado por las mismas se trasladará al resto de parcela afectada por su implantación.

ARTÍCULO 12. DOTACIONAL MÚLTIPLE (SQM)

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

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

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

Usos provisionales o transitorios: jardín, espacio libre, área de juegos o aparcamiento al aire libre con arbolado.

En el caso de destinarse a jardines-espacio libre, se admite su compatibilidad Hidráulica en toda o en parte de su superficie; en consecuencia, tendrán la función adicional de permitir su inundabilidad parcial para efectos de laminación de puntas de caudal en el sistema hidráulico del Sector, que se puedan producir durante episodios de lluvias intensas.

Además de lo estipulado a continuación, deberán cumplirse las Medidas y Normas de Integración Paisajística establecidas en el Título III de las Normas de Ordenación Estructural, así como en el Estudio de Paisaje.

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

Tipología: Edificación aislada - Bloque exento

Fachada mínima: no se establece.

Parcela mínima: no se establece.

Profundidad edificable: libre.

Edificabilidad: 1 m²/m²s

Nº máximo de plantas: 6 plantas

Ocupación máxima: 100% sobre parcela neta

Altura de cornisa: 23'50 m.

Altura máxima: 27 m.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Condiciones de borde: En la parcela SQM-3 deberá de realizarse un tratamiento en el borde o linde con el límite del sector para dar una continuidad visual al cinturón verde perteneciente al mismo que asegure la conformación futura de un sistema continuo de espacios abiertos.



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

ARTÍCULO 13. USOS DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO

Las condiciones particulares sobre usos del suelo y contenidos en este Capítulo son las que regulan, junto con la normativa general a las que hacen referencia los títulos anteriores, los correspondientes parámetros en las zonas grafiadas en el Plano ORD-07 de Ordenación.

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

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

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

Zona de Uso Terciario (ZND-TR)

ARTÍCULO 14. ZONA INDUSTRIAL / LOGÍSTICA (ZND-IN/LOG)

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

Además de lo estipulado a continuación, deberán cumplirse las Medidas y Normas de Integración Paisajísticas establecidas en el Título III de las Normas de Ordenación Estructural, así como en el Estudio de Paisaje.

Tipología: Edificación aislada – Bloque exento

Edificabilidad neta: 0.99665 m²/m² de parcela.

La **Edificabilidad Total** de cada parcela se obtendrá multiplicando este coeficiente por su superficie en metros cuadrados. Los Proyectos de Edificación en función de su ubicación justificarán la Edificabilidad Total consumida respecto a los anteriores índices.

Las Edificaciones Auxiliares abiertas, como depósitos de agua, postes de iluminación o marquesinas para aparcamiento de vehículos no computarán a efectos de Edificabilidad.

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

Ocupación máxima: 100% sobre parcela neta, debiendo siempre respetarse las distancias a lindes (públicos y privados), así como el Índice de Edificabilidad Neta sobre parcela asignado por el Plan Parcial. En caso de autorizarse vuelo sobre retranqueos, en los casos indicados en el punto "vuelos" de este mismo artículo, estos computarán a efectos de Ocupación.

Fachada mínima: 50 m, excepto en ZND-IN-5.1 (GRADO C) y en ZND-IN-6.1 (GRADO D) que será de 10 m.

Condiciones de las parcelas: La parcela neta mínima edificable tendrá una superficie mínima de 25.000 m² (GRADO B), salvo la manzana ZND-IN-3 con superficie mínima de 50.000 m² (GRADO A). En la parcela compatible con el uso de Industria Pequeña (ZND-IN-5.1), se permitirá una superficie mínima de parcela de 1.500 m² (GRADO C). Para zona ZND-IN-6.1, la parcela mínima será 750m² (GRADO D).

Nº máximo de plantas: Libre, pero condicionado por la altura de cornisa y de coronación y por la edificabilidad. Las superficies o plantas interiores tipo entramados metálicos o similares con



estructuras modulares, correspondientes a los procesos industriales o de almacenaje no computarán como planta, ni computarán como edificabilidad.

Altura de cornisa máxima: 15 m., excepto para elementos de la instalación que requieran más altura en función de sus características concretas.

En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de los procesos de producción industrial o de almacenaje se requiriese, se admitirán construcciones con una altura superior, sin que en ningún caso pueda superarse una altura de cornisa de 40 metros.

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

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

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

Altura total máxima: 3'5 metros superior a la altura de cornisa del edificio. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de las edificaciones o de las instalaciones se requiriese, la altura total máxima se establece en 10 m. sobre la altura de cornisa del edificio. Para permitirse esta excepción, deberá justificarse adecuadamente la necesidad, y se diseñará la edificación y los elementos de la parcela, de modo que queden integrados en el conjunto de la urbanización y de la edificación, prestando especial atención en la imagen y la percepción desde el entorno para su correcta integración

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

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

Retiros y retranqueos: Las construcciones deberán mantener una distancia mínima de 10 m. a vial y 6 m. al resto de linderos, excepto la parcela ZND-IN-5.1 (GRADO C) y la ZND-IN-6.1 (GRADO D) que tendrá unas distancias mínimas de 5 y 3 m. No obstante, las edificaciones ya existentes que no cumplan con esta regla no se considerarán fuera de ordenación (en caso de modificación sustancial e integral o de nueva ejecución, deberán ajustarse a los parámetros definidos en estas Normas Urbanísticas).

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

Los retranqueos pueden destinarse únicamente a accesos, circulaciones interiores, aparcamiento, acceso a sótanos y semisótanos, y jardinería. Se admitirán también las construcciones relacionadas con la entrega de servicios básicos para la actividad (así como construcciones relacionadas con la distribución de dichos servicios en la parcela),



construcciones destinadas a vigilancia y control (con superficie no superior a 30 m² y altura máxima de 400 m.), y servicios contra incendios, servicios auxiliares a la construcción y actividad (por ejemplo, lavado de vehículo y/o productos de la propia actividad). También se podrán disponer los cuadros de instalaciones eléctrica, agua, telecomunicaciones y gas integrados en el cerramiento de la parcela. Se admiten también los centros de transformación integrados en dicho cerramiento, con las dimensiones exigidas por las compañías suministradoras, y siempre deberán tratarse estética y compositivamente, de modo que armonicen con la calidad general exigida en el ámbito.

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

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

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

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

- El gálibo mínimo será de 6 m.

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

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

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

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

- Será obligatorio asumir que el incumplimiento de cualquiera de estas condiciones o de cualquier otra que se establezca en el acuerdo de autorización conllevará el derecho de la administración a la inmediata retirada de dichas instalaciones sobre la vía pública, de forma subsidiaria en el caso de que por parte del interesado no se retirasen en el plazo otorgado, y a costa del mismo. Dicha retirada de la vía pública se producirá en los mismos términos en caso de cese de la actividad económica a la que atienden.

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

- Quedará en todo caso la autorización condicionada al visto bueno municipal de la solución planteada, tanto por razones estéticas, como de seguridad, como por compatibilidad con instalaciones preexistentes, conforme a los criterios que en cada caso definan los Servicios Técnicos Municipales. Dado que no existe derecho previo por parte del titular del espacio privado colindante a volar sobre el espacio público, la



imposición municipal de condicionantes o la denegación del vuelo solicitado no supone ningún tipo de restricción de derechos existentes en su esfera patrimonial.

Vallado de parcelas: El vallado de parcelas se compondrá de una parte opaca o muro de una altura ordinaria de 1'20 m. sobre la rasante de la acera, pudiéndose alcanzar una altura mayor en aquellos puntos en que la planta baja supere la cota de la acera de la parcela. Sobre este muro se dispondrá un cerramiento no opaco de una altura adicional de máximo 1'70 m., sin perjuicio del uso de elementos de jardinería o ligeros para cerrar o proteger las vistas.

Usos Permitidos:

- El uso global o dominante es el Industrial y Logístico. El uso Almacén, y el uso de Centro de Datos (data center), se entienden expresamente incluidos en el uso dominante. Al menos el 51% de la superficie neta se deberá destinar a **Actividades Innovadoras, de transferencia de tecnología o de I+D**. En el **artículo 8 de las normas de ordenación estructural** se enumeran ejemplos de tipos de actividades que se podrán implantar en este nuevo Parque Comarcal y que se consideran innovadoras.

-Industrial normal y aquellas que, aun estando calificadas como molestas o peligrosas, dispongan de la aplicación de las medidas correctoras pertinentes en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento, por la comisión de actividades calificadas por la Generalitat Valenciana como de suficiente garantía, así como la legislación y normativa de aplicación.

-Industria Pequeña en parcela mínima de 1.500 m² y permitida únicamente en parcela, indicada en Plano de Ordenación, compatible con el uso de Industria Pequeña (ZND-IN-5.1).

-Los usos administrativos relacionados complementarios al uso principal.

-Comercial complementario del uso principal, limitado a aquellas actividades que sean complementarias a la actividad productiva según el Art. 35 del PATSECOVA.

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

-Transferencia de residuos.

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

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

Se prohíbe el uso docente, a excepción de aquellas salas destinadas al aprendizaje o instrucción del personal o de investigación, siempre que estén vinculadas al proceso productivo allí implantado.

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

En referencia a la reserva de plazas de aparcamiento, se procederá a la reducción de la misma. Esta reducción deberá aprobarse mediante Resolución motivada de la Consellería competente



en Ordenación del Territorio previo Informe favorable de la Conselleria competente en Industria (según pto. 6.3 del Anexo IV del TR LOTUP).

En el caso de implantación del uso logístico se aplicará la ratio establecida con carácter general por el Plan Parcial para uso industrial de una plaza cada 200 m²t, o fracción, de edificabilidad industrial, considerando que los espacios destinados a depósito o almacenamiento de mercancías o similares, sin presencia permanente de personas, computarán al 25% de su superficie a efectos del cálculo de la reserva de aparcamiento en parcela privada.

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

Condiciones referentes al cambio climático: Se debe instalar energía solar fotovoltaica en las cubiertas de las nuevas edificaciones industriales que tengan una superficie superior a 250 m². En caso de ser viable, la instalación se sobredimensionará, y se destinará a autoconsumo al menos lo exigido por la legislación vigente, y en su caso el exceso de energía se verterá a la red.

Condiciones de borde: En las parcelas ZND-IN-1 y ZND-IN-6/ZND-IN-6.1 (en esta segunda en caso de modificación sustancial e integral o de nueva ejecución) deberá de realizarse un tratamiento en el borde o linde con el límite del sector para dar una continuidad visual al cinturón verde perteneciente al mismo que asegure la conformación futura de un sistema continuo de espacios abiertos.

Condición de los espacios libres de edificación: En las parcelas se debe garantizar la previsión de espacios abiertos y de carácter verde (libres de edificación, sin sellado de suelo, con plantaciones de vegetación y arbolado, etc.), con dimensiones y posición en la parcela tales que aseguren la conformación futura de un sistema continuo de espacios abiertos que contribuya a una ordenación sostenible del medio ambiente urbano, conforme al artículo 4 del TRLOTUP.

ARTÍCULO 15. ZONA DE USO TERCIARIO (ZND-TR)

Además de lo estipulado a continuación, deberán cumplirse las Medidas y Normas de Integración Paisajísticas establecidas en el Título III de las Normas de Ordenación Estructural, así como en el Estudio de Paisaje.

Tipología: Edificación aislada en parcela – Bloque exento

Edificabilidad neta: 0,99665 m²t/m²s de parcela.

La Edificabilidad Total de cada parcela se obtendrá multiplicando este coeficiente por su superficie en metros cuadrados. Los Proyectos de Edificación en función de su ubicación justificarán la Edificabilidad Total consumida respecto a los anteriores índices. Las Edificaciones Auxiliares abiertas, como depósitos de agua, postes de iluminación o marquesinas para aparcamiento de vehículos no computarán a efectos de Edificabilidad.

Ocupación máxima: 100% sobre parcela neta, debiendo respetarse las distancias a lindes (públicos y privados), así como el Índice de Edificabilidad Neta sobre parcela asignado por el Plan Parcial. En caso de autorizarse vuelo sobre retranqueos, en los casos indicados en el punto "vuelos" de este mismo artículo, estos computarán a efectos de Ocupación.

Fachada mínima: 10 m.



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

Nº máximo de plantas: 4.

Altura de cornisa máxima: 15 m., excepto para elementos de la instalación que requieran más altura en función de sus características concretas. Se admitirán hitos de mobiliario urbano con altura superior, tales como postes para iluminación, anuncios, etc.

Altura total máxima: 18'50 m.

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

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

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

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

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

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

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

Vallado de parcelas: El vallado de parcelas se compondrá de una parte opaca o muro de una altura ordinaria de 1'20 m. sobre la rasante de la acera, pudiéndose alcanzar una altura mayor en aquellos puntos en que la planta baja supere la cota de la acera de la parcela. Sobre este muro se dispondrá un cerramiento no opaco de una altura adicional de máximo 1'70 m., sin perjuicio del uso de elementos de jardinería o ligeros para cerrar o proteger las vistas.

Usos Permitidos: se permiten los siguientes usos:



PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"
NORMAS URBANÍSTICAS

- Almacenes y servicios en general
- Comercio al por mayor y al detall, limitado a aquellas actividades que sean complementarias a la actividad productiva según el Art. 35 del PATSECOVA.
- Exposición permanente
- Talleres de reparación y lavado de vehículos
- Estaciones de servicio
- Garajes
- Administrativo y oficinas
- Sociocultural
- Centro de enseñanza y similares
- Deportivo recreativo
- Espectáculos públicos
- Hostelería
- Sanitario
- Tanatorios

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

- Residencial intensivo y extensivo
- Industrial

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

-Para usos comerciales o recreativos, una plaza por cada 25 m² construidos.

-Para usos hosteleros y similares, una plaza por cada 50 m² construidos.

-Para otros usos Terciarios distintos a los anteriormente regulados, una plaza por cada 100 m² construidos.

-En complejos Terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de Usos, por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza por cada 40 m² construidos.

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

CAPÍTULO 5. NORMAS DE DESARROLLO

ARTÍCULO 16. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

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

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

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



exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

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

ARTÍCULO 17. SEGREGACIÓN DE EDIFICACIONES EN PARCELA MANCOMUNADA

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

En la parcela ZND-IN-5.1, cada una de las sub-parcelas que contendrá a las edificaciones a segregar tendrá una superficie mínima de 1.500 m², pudiendo inscribirse un rectángulo de dimensiones 25 x 35 m. Tendrá asimismo dos lindes diferentes al espacio mancomunado.

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

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

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

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



PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"
NORMAS URBANÍSTICAS

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

ARTÍCULO 18. CONDICIÓN DE SOLAR

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

En lo referente a los servicios básicos a considerar para obtener la condición de solar, se consideran necesarios los servicios de agua, saneamiento, energía, y las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas y telecomunicaciones.

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



TÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 19. CONFIGURACIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

El suelo del Sector se configurará por la integración de los sistemas de Ordenación siguientes: Edificación Aislada. Y las tipologías edificatorias de bloque exento.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE PARCELA

SECCIÓN 1. CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO EN LA PARCELA

ARTÍCULO 20. LINDES Y MEDICIÓN DE SUPERFICIE

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

ARTÍCULO 21. ALINEACIONES

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

ARTÍCULO 22. ALINEACIÓN EXTERIOR

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

ARTÍCULO 23. ALINEACIÓN INTERIOR EN LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN

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

ARTÍCULO 24. RASANTE

Se distinguen:

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

ARTÍCULO 25. DISTANCIA A LINDES

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

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

ARTÍCULO 26. SUPERFICIE OCUPABLE

1. Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.



2. El criterio general será que las construcciones subterráneas podrán ubicarse tan solo dentro de la superficie ocupable, salvo donde se permitan según el articulado de de estas Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 27. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor.

ARTÍCULO 28. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA

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

SECCIÓN 3. APROVECHAMIENTOS SOBRE LA PARCELA

ARTÍCULO 29. SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA

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

ARTÍCULO 30. SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL

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

ARTÍCULO 31. SUPERFICIE ÚTIL

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

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

ARTÍCULO 32. EDIFICABILIDAD

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

ARTÍCULO 33. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia.

2. En función del ámbito de referencia se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Coeficiente de edificabilidad global: se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito, es decir tanto las parcelas como los espacios libres públicos y la red viaria pública.

b) Coeficiente de edificabilidad neta: se aplica sobre la superficie neta de la parcela, es decir sobre la superficie total de parcela deducidos los espacios libres públicos y los viarios públicos.

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



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

ARTÍCULO 34. ALTURA DEL EDIFICIO

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

ARTÍCULO 35. COTA DE REFERENCIA

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

ARTÍCULO 36. ALTURA EN UNIDADES MÉTRICAS

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

Se distinguen las siguientes:

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

ARTÍCULO 37. ALTURA MÁXIMA

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

ARTÍCULO 38. PLANTA

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

ARTÍCULO 39. ENTREPLANTA O ALTILLO

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

ARTÍCULO 40. COTA DE PLANTA DE PISO

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

ARTÍCULO 41. ALTURA DE PLANTA



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

ARTÍCULO 42. ALTURA LIBRE DE PLANTA

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

SECCIÓN 2. DE LA CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE

ARTÍCULO 43. PLANTA SÓTANO

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

ARTÍCULO 44. PLANTA SEMISÓTANO

1. La cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1.40 metros sobre la cota de referencia, siguiendo la definición y criterios que se establecen para ésta en las presentes Normas.
2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados).
3. La superficie construida de las plantas de semisótano no computará a los efectos de la edificabilidad máxima.

ARTÍCULO 45. PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS BAJO RASANTE

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

SECCIÓN 3. DE LA CONSTRUCCIÓN SOBRE LA ALTURA DE CORNISA

ARTÍCULO 46. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DEL EDIFICIO

1. Por encima de la altura de cornisa, podrá admitirse con carácter general:
 - a) Las vertientes de las cubiertas inclinadas.
 - b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.



c) Antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa.

2. Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, los elementos de aireación estática o dinámica en cubierta, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

b) Los paneles de captación de energía solar.

c) Antenas y pararrayos.

d) Excepcionalmente, en los casos en que por las específicas características de los procesos de producción industrial o de almacenaje se requiriese, se admitirán construcciones singulares por encima de la altura señalada, según los artículos correspondientes que sean de aplicación de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

ARTÍCULO 47. LOCAL

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

ARTÍCULO 48. PIEZA HABITABLE

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

ARTÍCULO 49. LOCAL EXTERIOR

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

a) Recaer sobre una vía pública.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.

c) Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla las determinaciones de las Condiciones Particulares de la Zona de Ordenación en la que se encuentre.

d) Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de estas Normas.

ARTÍCULO 50. CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES

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

ARTÍCULO 51. PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS

Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 110 cm. de altura mínima. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de los cuerpos salientes abiertos, entrantes y azoteas accesibles a las personas.



ARTÍCULO 52. PATIO DE LUCES

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

ARTÍCULO 53. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS DE LUCES INTERIORES

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

ARTÍCULO 54. PATIO DE VENTILACIÓN

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

ARTÍCULO 55. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS DE VENTILACIÓN

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

ARTÍCULO 56. LUCES RECTAS

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

ARTÍCULO 57. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a $1/20$ de la superficie útil de la planta del local.
2. Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable de hueco que no sea inferior a $1/20$ de la superficie útil de la pieza y cuya menor dimensión lineal no deberá ser inferior a 50 cm.
3. En caso de ventilación e iluminación artificial se exigirá la presentación de los proyectos de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberá aprobar el Ayuntamiento, quedando las instalaciones sometidas.

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

ARTÍCULO 58. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Se regula por la normativa específica.

ARTÍCULO 59. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Se regula por la normativa específica.



ARTÍCULO 60. SEÑALIZACIÓN EN LOS EDIFICIOS

Se regula por la normativa específica.

ARTÍCULO 61. PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO

Se regula por la normativa específica.

SECCIÓN 3. CONDICIONES AMBIENTALES

ARTÍCULO 62. CONDICIONES AMBIENTALES

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

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

ARTÍCULO 63. ACÚSTICA

Las actividades que se implanten en el sector deberán contar con un estudio acústico específico y la posterior auditoria acústica que garantizará que se mantienen los objetivos de calidad respecto al previsto, de acuerdo con lo establecido en la ley 7/2002.

ARTÍCULO 64. CAMBIO CLIMÁTICO

Se deberá instalar **energía solar fotovoltaica** en las cubiertas de las nuevas edificaciones industriales que tenga una superficie superior a 250 m², según el apartado 5.b del artículo 55 de la Ley 6/2022.

Además, A este respecto se debe tener en cuenta la publicación en el DOGV del 28 de agosto de 2020 del Decreto Ley 14/2020, del Consell, de medidas para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de la urgente reactivación económica, siendo de aplicación su artículo 14.2:

"2. En los nuevos edificios de uso residencial, dotacional, industrial o terciario, los que se rehabiliten o cambien de uso, así como estacionamientos en superficie que dispongan de cubierta sobre suelo urbano, de titularidad pública o privada, que ocupen un área total construida superior a 1.000 metros cuadrados se instalarán módulos fotovoltaicos para producción de energía eléctrica. La potencia eléctrica a instalar se determinará teniendo en cuenta la disponibilidad de espacio apto en la cubierta, con un mínimo de 15 kW."

Además, se plantean otras medidas de mitigación:

- Se valorará la reducción del consumo de energía en los edificios por medio del fomento de la eficiencia energética y la utilización de energía renovables y el uso circular de los recursos.
- Se valorará la ejecución de cubiertas vegetales en los edificios de nueva construcción.

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

ARTÍCULO 65. DOTACIÓN DE AGUA

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



ARTÍCULO 66. DOTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

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

ARTÍCULO 67. INSTALACIONES DE TRANSFORMACIÓN ELÉCTRICA

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

ARTÍCULO 68. CUARTO DE CONTADORES Y CONTROLES

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

ARTÍCULO 69. PUESTA A TIERRA

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

ARTÍCULO 70. OTRAS ENERGÍAS

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

ARTÍCULO 71. TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

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

ARTÍCULO 72. CONDICIONES DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS

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



3. Quedan totalmente prohibidos los vertidos incontrolados en barrancos, cauces y similares, a fin de evitar el impacto negativo en el medio ambiente.

ARTÍCULO 73. CONDICIONES DE LAS AGUAS RESIDUALES

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

ARTÍCULO 74. CONDICIONES DE LOS RESIDUOS GASEOSOS

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

ARTÍCULO 75. CONDICIONES DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA

1. El abastecimiento de agua se produce a través de la red que da servicio tanto al consumo de agua potable, hidrantes y riego.

2. La calidad de las aguas para uso potable, deberá cumplir la Reglamentación Técnico Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público de 1.990, y la Reglamentación Técnico Sanitaria para Abastecimiento de Aguas Potables de la Conselleria de Medio Ambiente (Decreto 11/1992 de 6 de Julio), así como el Reglamento que a tal efecto tuviese aprobado el Ayuntamiento.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN DE LOS EDIFICIOS

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

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

Además de ello y lo preceptuado en artículos siguientes, deberán cumplirse las Medidas y Normas de Integración Paisajísticas establecidas en el Título III de las Normas de Ordenación Estructural, así como en el Estudio de Paisaje.

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

ARTÍCULO 76. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN PREVISTOS

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

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



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

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

ARTÍCULO 77. TRATAMIENTO EXTERIOR DE EDIFICIOS Y ZONAS AJARDINADAS

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

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

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

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

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

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

Se dedicará a zonas ajardinadas un mínimo del 10% de la superficie de la parcela. Esta superficie mínima del 10% no se impermeabilizará. El ajardinamiento de esta superficie será de especies vegetales autóctonas y/o resistentes, de fácil conservación.

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

ARTÍCULO 78. RÓTULOS, Y PUBLICIDAD DE LAS EMPRESAS

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 79. CERRAMIENTOS Y VALLADOS

Los cerramientos de las parcelas son obligatorios.

El vallado de parcelas se compondrá de una parte opaca o muro de una altura ordinaria de 1'20 m. sobre la rasante de la acera, pudiéndose alcanzar una altura mayor en aquellos puntos en que la planta



baja supere la cota de la acera de la parcela. Sobre este muro se dispondrá un cerramiento no opaco de una altura adicional de máximo 1'70 m., sin perjuicio del uso de elementos de jardinería o ligeros para cerrar o proteger las vistas.

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

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

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

Se deberá cumplir lo preceptuado en el Título III de las Normas de Ordenación Estructural ("Medidas y Normas de Integración Paisajística").

ARTÍCULO 80. EDIFICACIONES SECUNDARIAS Y OTRAS OBRAS

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

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

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

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

ARTÍCULO 81. CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

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

ARTÍCULO 82. TENDIDOS ELÉCTRICOS Y DE TELECOMUNICACIONES

Los tendidos eléctricos quedan prohibidos sobre las parcelas y red viaria interior, debiendo ser enterrada su instalación.

Las redes de telecomunicación deberán ejecutarse cumpliendo lo establecido en el artículo 48.9 de la Ley 11/2022 General de Telecomunicaciones, o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 83. INSTALACIONES INTERIORES DE PARCELA

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

Las redes de telecomunicación deberán ejecutarse cumpliendo lo establecido en el artículo 48.9 de la Ley 11/2022 General de Telecomunicaciones, o normativa que lo sustituya.



PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"
NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE GRADOS

Se especifica a continuación las fichas de Grados del Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación.

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

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CONDICIONES DE PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	ZND-IN-3: 50.000 m2	Fachada mínima	50 m
Altura cornisa máxima	15 m (excepto para elementos de la instalación que requieran más altura, con un máximo de 40 m y respetando las servidumbres aeronáuticas)	Distancia mínima a linde frontal	10 m
Altura total máxima	3,5 m superior a la altura de cornisa	Distancia mínima a resto de linderos	6 m
Ocupación máxima	100% sobre parcela neta o el que derive de las distancias mínimas a los linderos	Sótanos y semisótanos	Permitidos
Número máximo plantas	Libre, pero condicionado por la altura de cornisa y de coronación y por la edificabilidad.	Vuelos	Se permiten sobre los retranqueros obligatorios

USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO DOMINANTE	USO COMPATIBLE	USO PROHIBIDO
INDUSTRIAL - LOGÍSTICA (ZND-IN/LOG) Al menos el 51% de la superficie neta se deberá destinar a Actividades Innovadoras, de transferencia de tecnología o de I+D, según artículo 14 de la NNUU.	- Industrial normal y aquellas que, aun estando calificadas como molestas o peligrosas, dispongan de la aplicación de las medidas correctoras pertinentes en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento, por la comisión de actividades calificadas por la Generalitat Valenciana como de suficiente garantía, así como la legislación y normativa de aplicación. - Los usos administrativos relacionados complementarios al uso principal. - Comercial complementario del uso principal - Talleres de reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos. - Transferencia de residuos. - La edificabilidad que le corresponderá al ayuntamiento (10% del aprovechamiento tipo) se destinará a actividades innovadoras o de alta-media tecnología, según se definen en el artículo 8 de las Normas de Ordenación Estructural.	Residencial Sanitario Docente

OTRAS CONDICIONES	
<p>Aparcamientos: Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza por cada 200 m2, o fracción, de edificabilidad industrial. Asimismo, debe cumplirse la reserva del Anexo IV, estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas. En referencia a la reserva de plazas de aparcamiento, se procederá a la reducción de la misma. Esta reducción deberá aprobarse mediante Resolución motivada de la Conselleria competente en Ordenación del Territorio previo Informe favorable de la Conselleria competente en Industria (según pto. 6.3 del Anexo IV del TR LOTUP).</p> <p>En el caso de implantación del uso logístico se aplicará la ratio establecida con carácter general por el Plan Parcial para uso industrial de una plaza cada 200 m², o fracción, de edificabilidad industrial, considerando que los espacios destinados a depósito o almacenamiento de mercancías o similares, sin presencia permanente de personas, computarán al 25% de su superficie a efectos del cálculo de la reserva de aparcamiento en parcela privada.</p> <p>Condiciones estéticas: Deben cumplirse todas las condiciones estéticas y compositivas prescrites en las Normas Urbanísticas.</p> <p>Condiciones referentes al cambio climático: Se debe instalar energía solar fotovoltaica en las cubiertas de las nuevas edificaciones industriales que tengan una superficie superior a 250 m2.</p> <p>Condiciones de integración paisajística: Deben cumplirse todas las condiciones de integración paisajísticas incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial y en las Normas de Ordenación Estructural, así como las previstas en el Estudio de Paisaje.</p> <p>Condiciones de borde: En las parcelas ZND-IN-1 y ZND-IN-9/ZND-IN-0.1 (en esta segunda en caso de modificación sustancial e integral o de nueva ejecución) deberá de realizarse un tratamiento en el borde o linde con el límite del sector oeste para dar una continuidad visual al cinturón verde perteneciente al mismo sector que asegure la conformación futura de un sistema continuo de espacios abiertos.</p> <p>Condición de los espacios libres de edificación: En las parcelas se debe garantizar la previsión de espacios abiertos y de carácter verde (libres de edificación, sin sellado de suelo, con plantaciones de vegetación y arbolado, etc.), con dimensiones y posición en la parcela tales que aseguren la conformación futura de un sistema continuo de espacios abiertos que contribuya a una ordenación sostenible del medio ambiente urbano, conforme al artículo 4 del TR LOTUP.</p>	



PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"
NORMAS URBANÍSTICAS

FICHA URBANÍSTICA. GRADO B			
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SECTOR	MUNICIPIO	TIPOLOGÍA
INDUSTRIAL/LOGÍSTICO-TERCIARIO	PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"	ALDAIA	Edificación aislada-Bloque exento
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CONDICIONES DE PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	ZND-IN-1, 2, 4 Y 5: 25.000 m2	Fachada mínima	50 m
Altura cornisa máxima	15 m (excepto para elementos de la instalación que requieran más altura, con un máximo de 40 m y respetando las servidumbres aeronáuticas)	Distancia mínima a linde frontal	10 m
Altura total máxima	3,5 m superior a la altura de cornisa	Distancia mínima a resto de linderos	6 m
Ocupación máxima	100% sobre parcela neta o el que derive de las distancias mínimas a los linderos	Sótanos y semisótanos	Permitidos
Número máximo plantas	Libre, pero condicionado por la altura de cornisa y de coronación y por la edificabilidad.	Vuelos	Se permiten sobre los retranqueros obligatorios
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES			
USO DOMINANTE	USO COMPATIBLE	USO PROHIBIDO	
INDUSTRIAL - LOGÍSTICA (ZND-IN/LOG). Al menos el 51% de la superficie neta se deberá destinar a Actividades Innovadoras, de transferencia de tecnología o de I+D, según artículo 14 de la NNUU.	<ul style="list-style-type: none">- Industrial normal y aquellas que, aun estando calificadas como molestas o peligrosas, dispongan de la aplicación de las medidas correctoras pertinentes en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento, por la comisión de actividades calificadas por la Generalitat Valenciana como de suficiente garantía, así como la legislación y normativa de aplicación.- Los usos administrativos relacionados complementarios al uso principal.- Comercial complementario del uso principal- Talleres de reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos.- Transferencia de residuos.-La edificabilidad que le corresponderá al ayuntamiento (10% del aprovechamiento tipo) se destinará a actividades innovadoras o de alta-media tecnología, según se definen en el artículo 8 de las Normas de Ordenación Estructural.	Residencial Sanitario Docente	
OTRAS CONDICIONES			
<p>Aparcamientos: Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza por cada 200 m2, o fracción, de edificabilidad industrial. Asimismo, debe cumplirse la reserva del Anexo IV, estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas. En referencia a la reserva de plazas de aparcamiento, se procederá a la reducción de la misma. Esta reducción deberá aprobarse mediante Resolución motivada de la Conselleria competente en Ordenación del Territorio previo Informe favorable de la Conselleria competente en Industria (según pto. 6.3 del Anexo IV del TR LOTUP).</p> <p>En el caso de implantación del uso logístico se aplicará la ratio establecida con carácter general por el Plan Parcial para uso industrial de una plaza cada 200 m², o fracción, de edificabilidad industrial, considerando que los espacios destinados a depósito o almacenamiento de mercancías o similares, sin presencia permanente de personas, computarán al 25% de su superficie a efectos del cálculo de la reserva de aparcamiento en parcela privada.</p> <p>Condiciones estéticas: Deben cumplirse todas las condiciones estéticas y compositivas prescritas en las Normas Urbanísticas.</p> <p>Condiciones referentes al cambio climático: Se debe instalar energía solar fotovoltaica en las cubiertas de las nuevas edificaciones industriales que tengan una superficie superior a 250 m2.</p> <p>Condiciones de integración paisajística: Deben cumplirse todas las condiciones de integración paisajísticas incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial y en las Normas de Ordenación Estructural, así como las previstas en el Estudio de Paisaje.</p> <p>Condiciones de borde: En las parcelas ZND-IN-1 y ZND-IN-6/ZND-IN-6.1 (en esta segunda en caso de modificación sustancial e integral o de nueva ejecución) deberá de realizarse un tratamiento en el borde o linde con el límite del sector oeste para dar una continuidad visual al cinturón verde perteneciente al mismo sector que asegure la conformación futura de un sistema continuo de espacios abiertos.</p> <p>Condición de los espacios libres de edificación: En las parcelas se debe garantizar la previsión de espacios abiertos y de carácter verde (libres de edificación, sin sellado de suelo, con plantaciones de vegetación y arbolado, etc.), con dimensiones y posición en la parcela tales que aseguren la conformación futura de un sistema continuo de espacios abiertos que contribuya a una ordenación sostenible del medio ambiente urbano, conforme al artículo 4 del TRI LOTUP.</p>			



PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"
NORMAS URBANÍSTICAS

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

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CONDICIONES DE PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	ZND-IN-5.1: 1.500 m2	Fachada mínima	10 m
Altura comisa máxima	15 m	Distancia mínima a linde frontal	5 m
Altura total máxima	3,5 m superior a la altura de comisa	Distancia mínima a resto de linderos	3 m
Ocupación máxima	100% sobre parcela neta o el que derive de las distancias mínimas a los linderos	Sótanos y semisótanos	Permitidos
Número máximo plantas	Libre, pero condicionado por la altura de comisa y de coronación y por la edificabilidad.	Vuelos	Se permiten sobre los retranqueros obligatorios

USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO DOMINANTE	USO COMPATIBLE	USO PROHIBIDO
INDUSTRIAL - LOGÍSTICA (ZND-IN/LOG). Al menos el 51% de la superficie neta se deberá destinar a Actividades Innovadoras, de transferencia de tecnología o de I+D, según artículo 14 de la NNUU.	<ul style="list-style-type: none">- Industria Pequeña en parcela mínima de 1.500 m2 y permitida únicamente en parcela indicada en Plano de Ordenación, compatible con el uso de Industria Pequeña (ZND-IN-5.1).- Los usos administrativos relacionados complementarios al uso principal.- Comercial complementario del uso principal- Talleres de reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos.- Actividades innovadoras, según el artículo 14 de las NNUU.- Transferencia de residuos. -La edificabilidad que le corresponderá al ayuntamiento (10% del aprovechamiento tipo) se destinará a actividades innovadoras o de alta-media tecnología, según se definen en el artículo 8 de las Normas de Ordenación Estructural.	Residencial Sanitario Docente

OTRAS CONDICIONES	
<p>Aparcamientos: Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza por cada 200 m2, o fracción, de edificabilidad industrial. Asimismo, debe cumplirse la reserva del Anexo IV, estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas. En referencia a la reserva de plazas de aparcamiento, se procederá a la reducción de la misma. Esta reducción deberá aprobarse mediante Resolución motivada de la Conselleria competente en Ordenación del Territorio previo Informe favorable de la Conselleria competente en Industria (según pto. 6.3 del Anexo IV del TR LOTUP).</p> <p>En el caso de implantación del uso logístico se aplicará la ratio establecida con carácter general por el Plan Parcial para uso industrial de una plaza cada 200 m², o fracción, de edificabilidad industrial, considerando que los espacios destinados a depósito o almacenamiento de mercancías o similares, sin presencia permanente de personas, computarán al 25% de su superficie a efectos del cálculo de la reserva de aparcamiento en parcela privada.</p> <p>Condiciones estéticas: Deben cumplirse todas las condiciones estéticas y compositivas prescritas en las Normas Urbanísticas.</p> <p>Condiciones referentes al cambio climático: Se debe instalar energía solar fotovoltaica en las cubiertas de las nuevas edificaciones industriales que tengan una superficie superior a 250 m2.</p> <p>Condiciones de integración paisajística: Deben cumplirse todas las condiciones de integración paisajísticas incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial y en las Normas de Ordenación Estructural, así como las previstas en el Estudio de Paisaje.</p> <p>Condiciones de borde: En las parcelas ZND-IN-1 y ZND-IN-8/ZND-IN-6.1 (en esta segunda en caso de modificación sustancial e integral o de nueva ejecución) deberá de realizarse un tratamiento en el borde o linde con el límite del sector oeste para dar una continuidad visual al cinturón verde perteneciente al mismo sector que asegure la conformación futura de un sistema continuo de espacios abiertos.</p> <p>Condición de los espacios libres de edificación: En las parcelas se debe garantizar la previsión de espacios abiertos y de carácter verde (libres de edificación, sin sellado de suelo, con plantaciones de vegetación y arbolado, etc.), con dimensiones y posición en la parcela tales que aseguren la conformación futura de un sistema continuo de espacios abiertos que contribuya a una ordenación sostenible del medio ambiente urbano, conforme al artículo 4 del TR LOTUP.</p>	



PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"
NORMAS URBANÍSTICAS

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

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CONDICIONES DE PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	ZND-IN-6: 5.000 m2 ZND-IN-6.1: 750 m2	Fachada mínima	10m
Altura comisa máxima	15 m (excepto para elementos de la instalación que requieran más altura, con un máximo de 40 m y respetando las servidumbres aeronáuticas)	Distancia mínima a linde frontal	5 m
Altura total máxima	3,5 m superior a la altura de comisa	Distancia mínima a resto de linderos	3 m
Ocupación máxima	100% sobre parcela neta o el que derive de las distancias mínimas a los linderos	Sótanos y semisótanos	Permitidos
Número máximo plantas	Libre, pero condicionado por la altura de comisa y de coronación y por la edificabilidad.	Vuelos	Se permiten sobre los retranqueros obligatorios

USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO DOMINANTE	USO COMPATIBLE	USO PROHIBIDO
INDUSTRIAL - LOGÍSTICA (ZND-IN/LOG). Al menos el 51% de la superficie neta se deberá destinar a Actividades Innovadoras, de transferencia de tecnología o de I+D, según artículo 14 de la NNUU.	<ul style="list-style-type: none">- Industrial normal y aquellas que, aun estando calificadas como molestas o peligrosas, dispongan de la aplicación de las medidas correctoras pertinentes en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento, por la comisión de actividades calificadas por la Generalitat Valenciana como de suficiente garantía, así como la legislación y normativa de aplicación.- Los usos administrativos relacionados complementarios al uso principal.- Comercial complementario del uso principal- Talleres de reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos.- Transferencia de residuos. <p>-La edificabilidad que le corresponderá al ayuntamiento (10% del aprovechamiento tipo) se destinará a actividades innovadoras o de alta-media tecnología, según se definen en el artículo 9 de las Normas de Ordenación Estructural.</p>	Residencial Sanitario Docente

OTRAS CONDICIONES
<p>Aparcamientos: Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza por cada 200 m2, o fracción, de edificabilidad industrial. Asimismo, debe cumplirse la reserva del Anexo IV, estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas. En referencia a la reserva de plazas de aparcamiento, se procederá a la reducción de la misma. Esta reducción deberá aprobarse mediante Resolución motivada de la Conselleria competente en Ordenación del Territorio previo Informe favorable de la Conselleria competente en Industria (según pto. 6.3 del Anexo IV del TR LOTUP).</p> <p>En el caso de implantación del uso logístico se aplicará la ratio establecida con carácter general por el Plan Parcial para uso industrial de una plaza cada 200 m², o fracción, de edificabilidad industrial, considerando que los espacios destinados a depósito o almacenamiento de mercancías o similares, sin presencia permanente de personas, computarán al 25% de su superficie a efectos del cálculo de la reserva de aparcamiento en parcela privada.</p> <p>Condiciones estéticas: Deben cumplirse todas las condiciones estéticas y compositivas presuntas en las Normas Urbanísticas.</p> <p>Condiciones referentes al cambio climático: Se debe instalar energía solar fotovoltaica en las cubiertas de las nuevas edificaciones industriales que tengan una superficie superior a 250 m2.</p> <p>Condiciones de integración paisajística: Deben cumplirse todas las condiciones de integración paisajísticas incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial y en las Normas de Ordenación Estructural, así como las previstas en el Estudio de Paisaje.</p> <p>Condiciones de borde: En las parcelas ZND-IN-1 y ZND-IN-6/ZND-IN-6.1 (en esta segunda en caso de modificación sustancial e integral o de nueva ejecución) deberá de realizarse un tratamiento en el borde o linde con el límite del sector oeste para dar una continuidad visual al cinturón verde perteneciente al mismo sector que asegure la conformación futura de un sistema continuo de espacios abiertos.</p> <p>Condición de los espacios libres de edificación: En las parcelas se debe garantizar la previsión de espacios abiertos y de carácter verde (libres de edificación, sin sellado de suelo, con plantaciones de vegetación y arbolado, etc.), con dimensiones y posición en la parcela tales que aseguren la conformación futura de un sistema continuo de espacios abiertos que contribuya a una ordenación sostenible del medio ambiente urbano, conforme al artículo 4 del TR LOTUP.</p>

Valencia, JUNIO de 2025

CEBRIAN
SANCHEZ
PALOMA
74520668R

Firmado digitalmente por
CEBRIAN SANCHEZ
PALOMA -
74520668R
Fecha: 2025.09.01
14:30:19 +02'00'

Paloma Cebrián Sánchez

Ingeniera de Caminos, CC. Y PP. Nº 35.640



PLAN PARCIAL DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"
NORMAS URBANÍSTICAS

ANEXO 1: CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.

