

**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:

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

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.

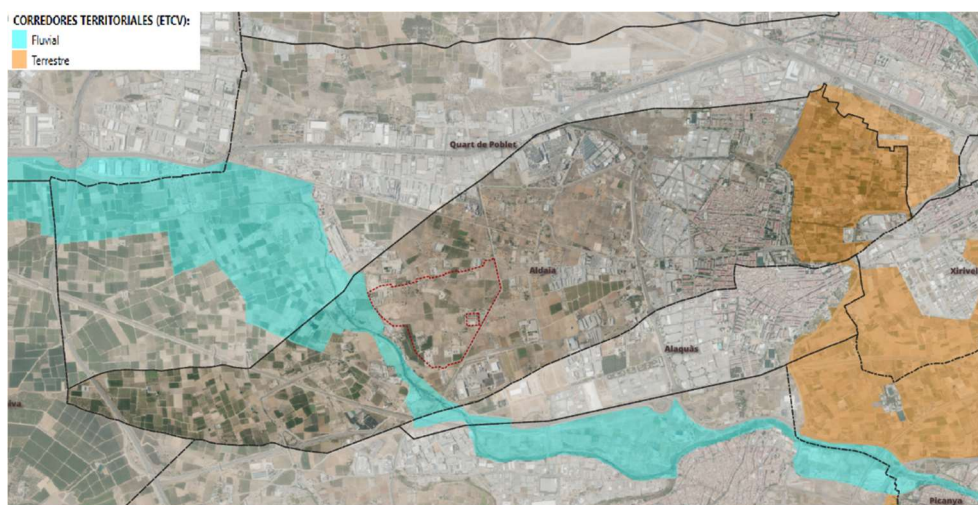


Ilustración 1 Corredores territoriales

- 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.

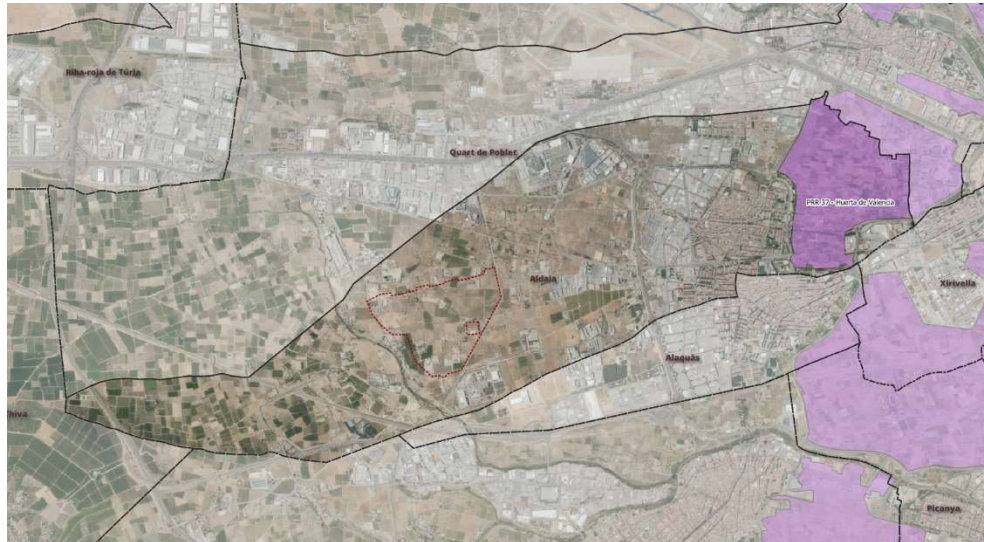


Ilustración 2 PRR 37 "Huerta de Valencia"

- 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.

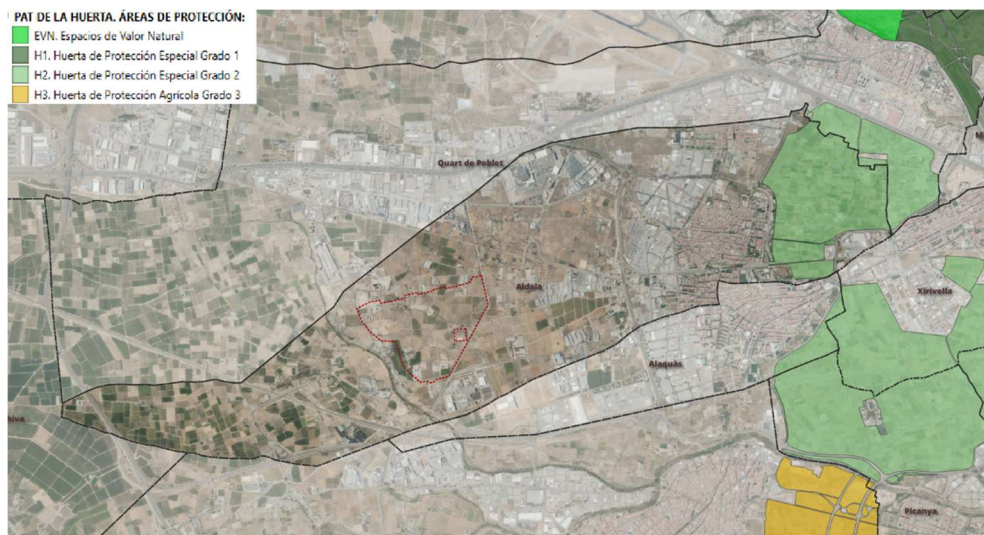


Ilustración 3 PAT de la Huerta

- 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)

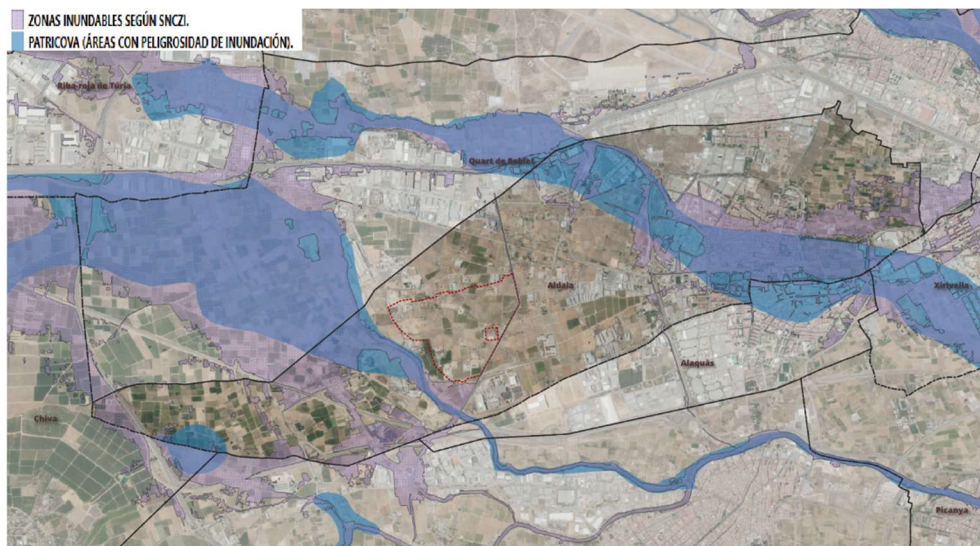


Ilustración 4 Zonas críticas por riesgos naturales: Inundación.

- 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.

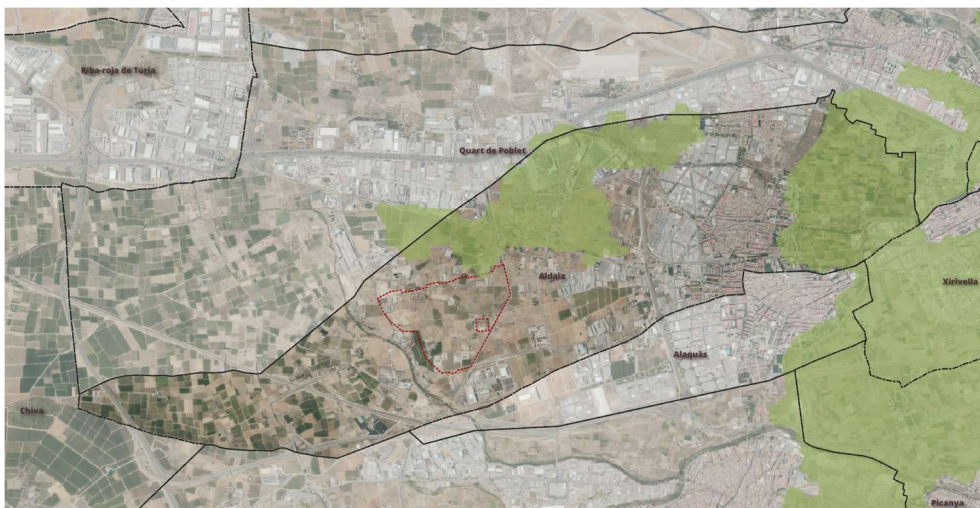


Ilustración 5 Zonas de capacidad agrológica muy elevada.

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

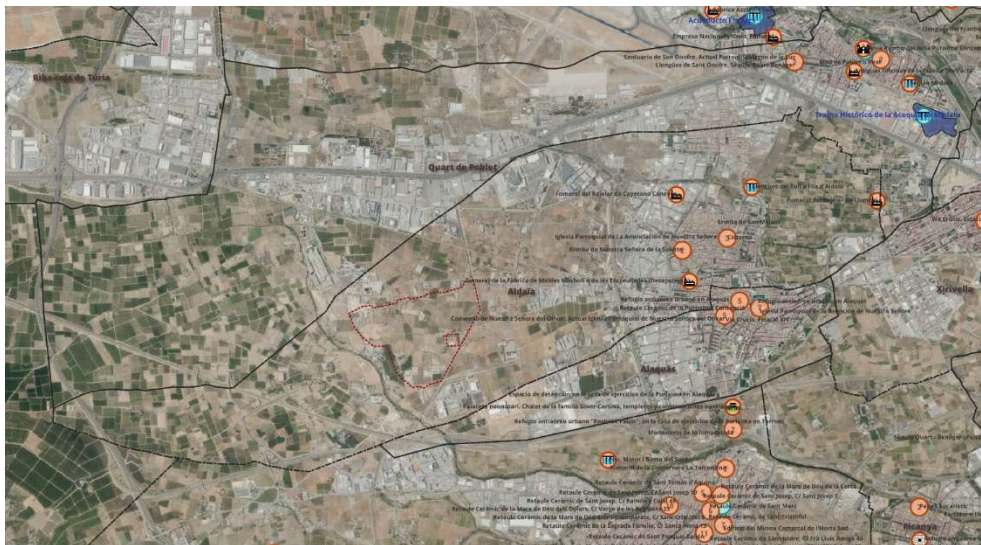


Ilustración 6 Espacios de elevado valor cultural: BICs y BRLs

- En cuanto a espacios naturales y Red natura 2000, el municipio de Aldaia no esta 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.

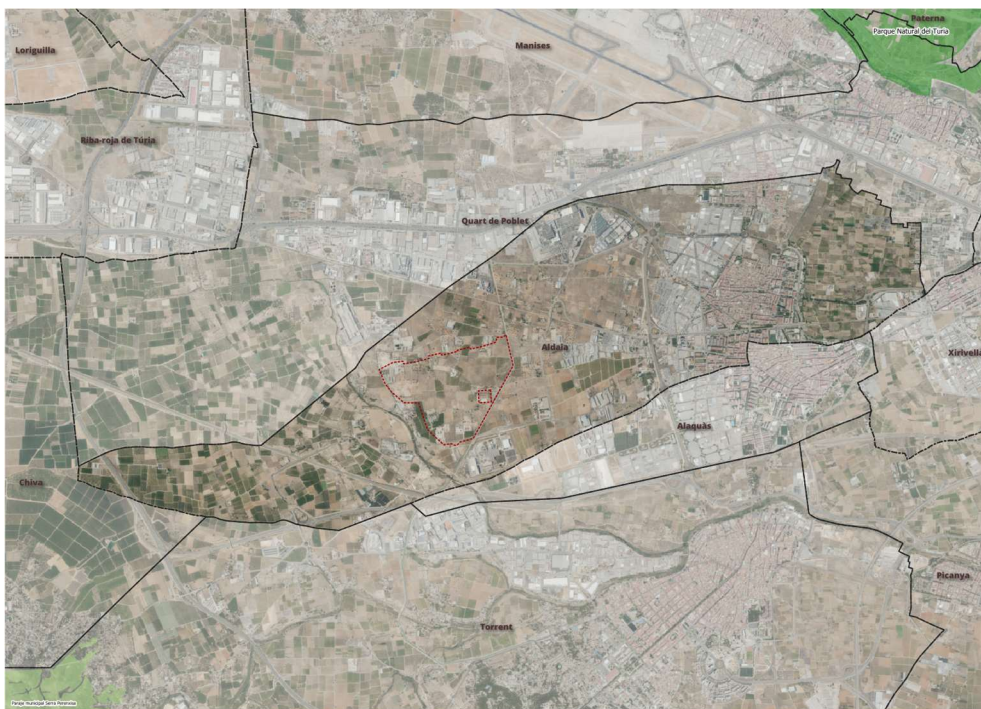


Ilustración 7 Espacios Naturales.

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

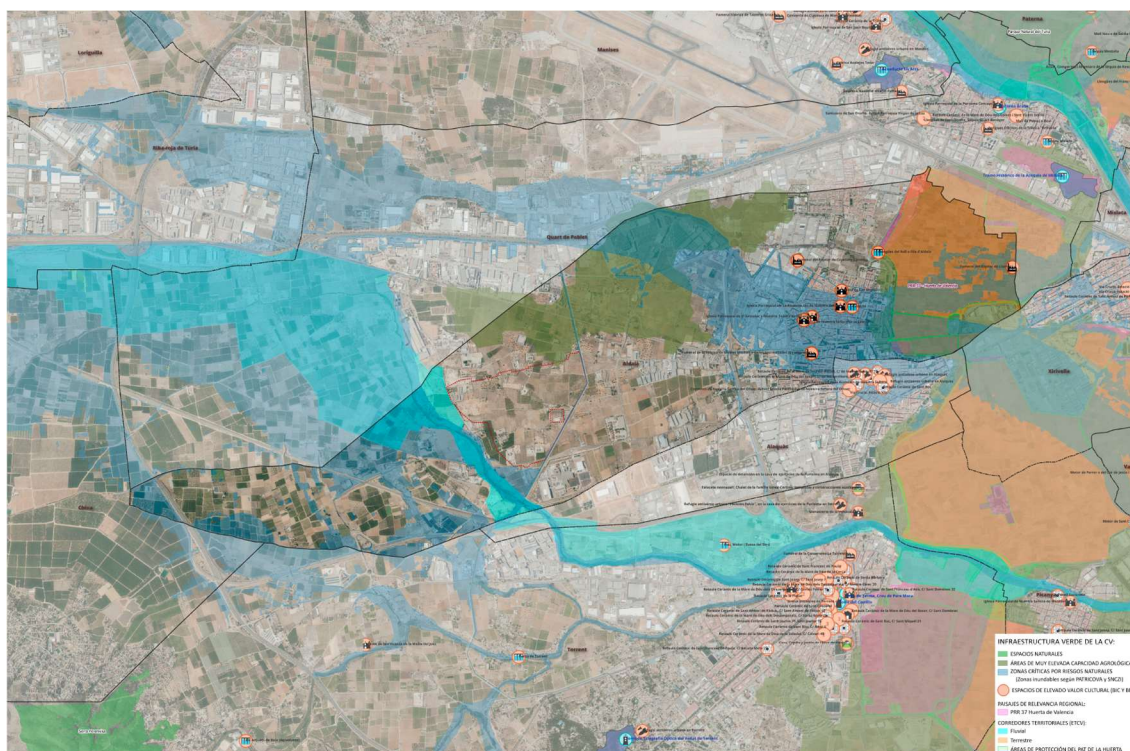


Ilustración 8 Infraestructura verde de la CV en Aldaia

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-Turia.
 - Las zonas de muy alto valor agrícola
 - Las áreas, espacios y elementos que garanticen 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-Turia.
- A escala urbana del Plan Parcial:
 - La zonas verdes urbanas y espacios libres del plan parcial

- Las áreas, espacios y elementos que garanticen 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 vertebrada 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.

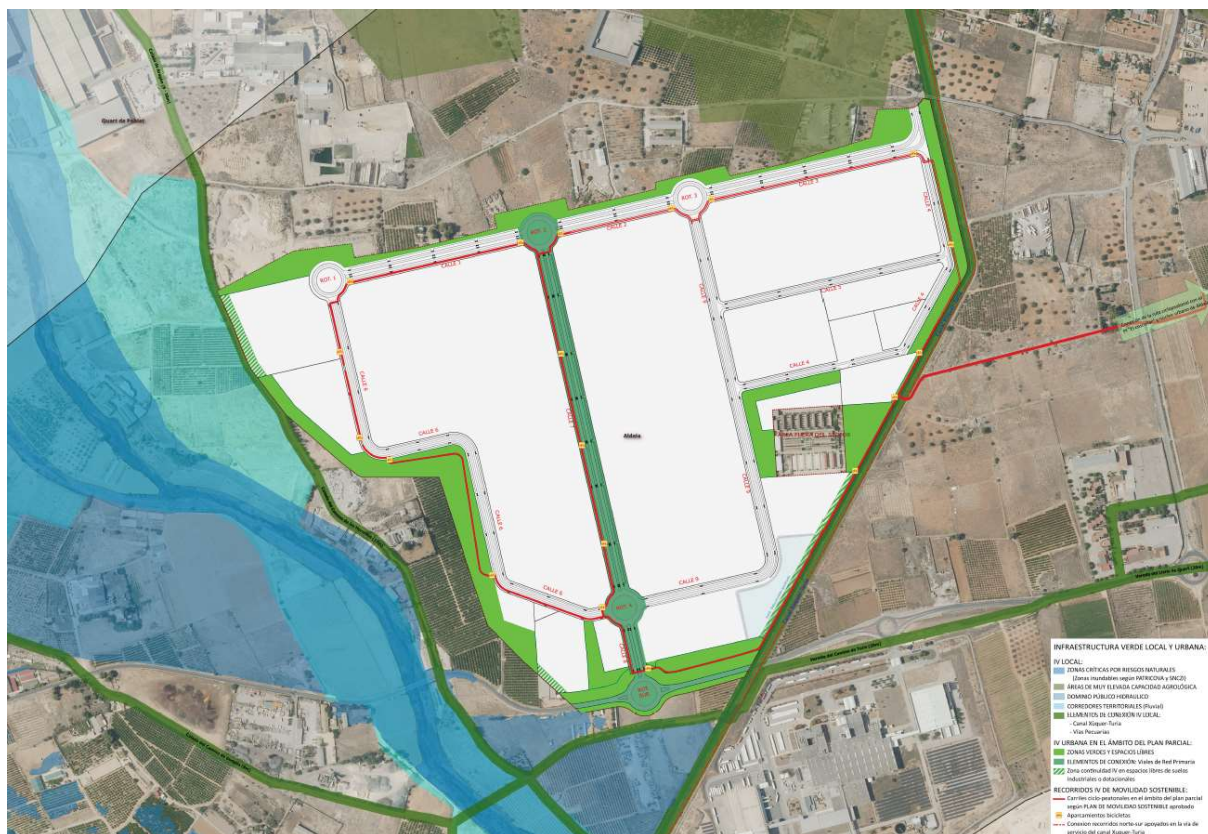


Ilustración 9 IV Local y urbana

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.

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 interrumpan 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 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 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 estéticamente y compositivamente, de modo que armonicen con la calidad general exigida en el ámbito.

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

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

- Se podrá permitir un cruce en aéreo sobre viales constituyendo una servidumbre que cruzando de edificación a edificación podrá recaer tanto en suelo público como privado, y podrá albergar instalaciones o infraestructuras compartidas por las actividades que se 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 estéticamente y compositivamente, de modo que armonicen con la calidad general exigida en el ámbito.

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

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

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

Usos Permitidos: se permiten los siguientes usos:

- Almacenes y servicios en general
- Comercio al por mayor y al detall, 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.

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

Quando 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.

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
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). En el caso de implantación del uso logístico se aplicará la ratio establecida con carácter general por el Plan Parcial para uso industrial de una plaza cada 200 m², o fracción, de edificabilidad industrial, considerando que los espacios destinados a depósito o almacenamiento de mercancías o similares, sin presencia permanente de personas, computarán al 25% de su superficie a efectos del cálculo de la reserva de aparcamiento en parcela privada. Condiciones estéticas: Deben cumplirse todas las condiciones estéticas y compositivas prescritas en las Normas Urbanísticas. Condiciones referentes al cambio climático: Se debe instalar energía solar fotovoltaica en las cubiertas de las nuevas edificaciones industriales que tengan una superficie superior a 250 m². 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. 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. 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.

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	8 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
Aparcamientos: Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza por cada 200 m2, o fracción, de edificabilidad industrial. Asimismo, debe cumplirse la reserva del Anexo IV, estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas. En referencia a la reserva de plazas de aparcamiento, se procederá a la reducción de la misma. Esta reducción deberá aprobarse mediante Resolución motivada de la Consellería competente en Ordenación del Territorio previo Informe favorable de la Consellería competente en Industria (según pto. 6.3 del Anexo IV del TR LOTUP). En el caso de implantación del uso logístico se aplicará la ratio establecida con carácter general por el Plan Parcial para uso industrial de una plaza cada 200 m², o fracción, de edificabilidad industrial, considerando que los espacios destinados a depósito o almacenamiento de mercancías o similares, sin presencia permanente de personas, computarán al 25% de su superficie a efectos del cálculo de la reserva de aparcamiento en parcela privada. Condiciones estéticas: Deben cumplirse todas las condiciones estéticas y compositivas prescritas en las Normas Urbanísticas. Condiciones referentes al cambio climático: Se debe instalar energía solar fotovoltaica en las cubiertas de las nuevas edificaciones industriales que tengan una superficie superior a 250 m2. Condiciones de integración paisajística: Deben cumplirse todas las condiciones de integración paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial y en las Normas de Ordenación Estructural, así como las previstas en el Estudio de Paisaje. 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 mismosector 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 TR LOTUP.

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 cornisa máxima	15 m	Distancia mínima a linde frontal	5 m
Altura total máxima	3,5 m superior a la altura de cornisa	Distancia mínima a resto de linderos	3 m
Ocupación máxima	100% sobre parcela neta o el que derive de las distancias mínimas a los lindes	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.	- 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
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). En el caso de implantación del uso logístico se aplicará la ratio establecida con carácter general por el Plan Parcial para uso industrial de una plaza cada 200 m², o fracción, de edificabilidad industrial, considerando que los espacios destinados a depósito o almacenamiento de mercancías o similares, sin presencia permanente de personas, computarán al 25% de su superficie a efectos del cálculo de la reserva de aparcamiento en parcela privada. Condiciones estéticas: Deben cumplirse todas las condiciones estéticas y compositivas prescritas en las Normas Urbanísticas. Condiciones referentes al cambio climático: Se debe instalar energía solar fotovoltaica en las cubiertas de las nuevas edificaciones industriales que tengan una superficie superior a 250 m2. 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. Condiciones de borde: En las parcelas ZND-IN-1 y ZND-IN-6/ZND-IN-8.1 (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. Condiciones 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.

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 m ² ZND-IN-6.1: 750 m ²	Fachada mínima	10m
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	5 m
Altura total máxima	3,5 m superior a la altura de cornisa	Distancia mínima a resto de linderos	3 m
Ocupación máxima	100% sobre parcela neta o el que derive de las distancias mínimas a los linderos	Sótanos y semisótanos	Permitidos
Número máximo plantas	Libre, pero condicionado por la altura de cornisa y de coronación y por la edificabilidad.	Vuelos	Se permiten sobre los retranqueros obligatorios

USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO DOMINANTE	USO COMPATIBLE	USO PROHIBIDO
INDUSTRIAL - LOGÍSTICA (ZND-IN/LOG). 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
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). En el caso de implantación del uso logístico se aplicará la ratio establecida con carácter general por el Plan Parcial para uso industrial de una plaza cada 200 m², o fracción, de edificabilidad industrial, considerando que los espacios destinados a depósito o almacenamiento de mercancías o similares, sin presencia permanente de personas, computarán al 25% de su superficie a efectos del cálculo de la reserva de aparcamiento en parcela privada. Condiciones estéticas: Deben cumplirse todas las condiciones estéticas y compositivas prescrites en las Normas Urbanísticas. Condiciones referentes al cambio climático: Se debe instalar energía solar fotovoltaica en las cubiertas de las nuevas edificaciones industriales que tengan una superficie superior a 250 m². 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. 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. 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.

Valencia, JUNIO de 2025



Paloma Cebrián Sánchez

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

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