

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 2 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRIMERO. NORMAS GENERALES.

ARTÍCULO 1. OBJETO Y CONTENIDO DE LA ACTUACIÓN

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

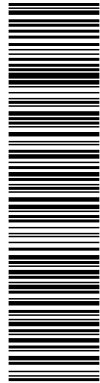
ARTÍCULO 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

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

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



DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 3 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U87603310, CN=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 3. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN

Son documentos integrantes del presente Plan los siguientes:

Parte sin eficacia normativa:

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

Parte con eficacia normativa:

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

ARTÍCULO 4. VIGENCIA DEL PLAN

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

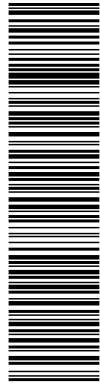
Ello sin perjuicio de su posible revisión, modificación y/o sustitución, que procede en los casos que en éste mismo se regule con sujeción a la legislación vigente, o cuando se manifieste la inadecuación de su modelo territorial a nuevas circunstancias.

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

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

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 4 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA, UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U87603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U87603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

- b) La declaración ambiental y territorial estratégica.
- c) Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio derivados de la aplicación del plan.
3. Toda la documentación se presentará según los formatos establecidos en el anexo IX del TRLOTUP, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.
 4. El Plan entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

ARTÍCULO 6. NORMAS COMPLEMENTARIAS AL PLAN

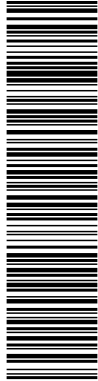
1. El Plan se formula de acuerdo con el Ordenamiento Urbanístico de rango superior, así como a los contenidos del Planeamiento que ampara o es objeto de modificación por el presente documento:
 - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14 :00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 5 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

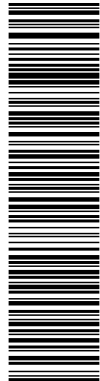
ARTÍCULO 7. SEGUIMIENTO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL
ESTRATÉGICA Y DESARROLLO Y MODIFICACIONES DEL PLAN.

1. El órgano promotor deberá poner a disposición del público, Administraciones públicas afectadas y órgano ambiental, una copia del plan aprobado y una declaración expresiva de cómo se han integrado en él los aspectos ambientales y territoriales, cómo se han tomado en consideración el estudio ambiental y territorial estratégico, la declaración ambiental y territorial estratégica y el resultado de las consultas, discrepancias y alegaciones, facilitando un resumen no técnico de dicha información.
2. El órgano promotor, en colaboración con el órgano ambiental, deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio, derivados de la aplicación del plan, para la pronta detección de efectos adversos no previstos en él. En el caso de los planes urbanísticos y territoriales, con ese fin el órgano promotor elevará al órgano ambiental informes de seguimiento con la periodicidad mínima prevista en la declaración ambiental y territorial estratégica. Tratándose de planes municipales, los informes de seguimiento tendrán una periodicidad mínima cuatrienal o una vez por mandato corporativo, para verificar el cumplimiento de sus previsiones y objetivos, de acuerdo con los indicadores recogidos en el plan. No se podrán promover modificaciones de dichos planes sin el cumplimiento del citado requisito.
3. La Declaración Ambiental Territorial Estratégica de un Plan aprobado podrá modificarse en las circunstancias y por el procedimiento establecido en la legislación del Estado sobre Evaluación Ambiental.
4. El desarrollo del Plan Parcial se prevé inicialmente en una única Unidad de Ejecución, y a su vez, una única fase de ejecución, tal y como se señala en los documentos del Plan. No obstante, si por motivos de viabilidad técnica y/o económica, resultara conveniente su división en mayor número de Unidades de Ejecución o en fases de ejecución, podrá autorizarse previa justificación y motivación, y formalización con la tramitación precedente. No obstante, aunque se produzca la división en unidades de ejecución más pequeñas, se tendrán que ejecutar la totalidad de las conexiones externas de la Red Primaria.
5. Las modificaciones que pudieran plantearse al presente Plan, así como los Instrumentos de Ordenación que pudieran serle de aplicación, cumplirán la legislación urbanística TRLOTUP y demás legislación vigente.
6. A través de la figura del Estudio de Detalle podrán modificarse los aspectos del Plan que se prevén en el art. 41 del TRLOTUP y en las condiciones que determinan las normas de Ordenación Estructural.



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA, UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=VICENTE, SERIALNUMBER=DCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1662423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14 :00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 6 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO SEGUNDO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

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

Se establecen las siguientes Directrices de la estrategia de evolución urbana:

1. El objetivo perseguido por la actuación es la creación de una zona industrial y logística, desarrollada por régimen de gestión indirecta, donde puedan ubicarse usos que requieran condiciones privilegiadas de Accesibilidad desde la red viaria nacional y desde el Puerto de Valencia.
2. La actuación denominada Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls", situado en el municipio de Aldaia (Valencia), tiene aproximadamente 100 Ha. de Superficie, cumpliendo así con la Directriz 111 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en el marco del Capítulo VI de sus directrices de Ordenación del Territorio, así como con el Acuerdo del Consell de 10 de diciembre de 2021.
3. La Ordenación de la zona del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls", clasificada como Suelo Urbanizable, acentuará las medidas que permitan asegurar unas buenas condiciones de calidad y funcionalidad de la estructura urbana proyectada: adecuado sistema de accesos, claridad compositiva de los trazados urbanos, amplias secciones viarias, potenciación de los valores medioambientales, y amplia dotación de servicios e infraestructuras.
4. Este ámbito deberá dotarse de actividades innovadoras, de transferencia de tecnología o de I+D en, al menos, el 51% de la superficie neta resultante, para adecuarse al informe emitido por el IVACE, habiendo quedado prescrito en el Acuerdo del Consell de Declaración de Parque Comarcal de Innovación, de fecha 10 de diciembre de 2021.
5. Podrá incluirse en el Sector suelo de la Red Primaria que no esté integrado en Áreas de Reparto de Suelos Urbanos o Urbanizables y, en este caso, el suelo incluido podrá ser computado a los efectos de determinar el índice de edificabilidad y el cumplimiento de estándares de la Red Secundaria, siempre que cumpla con las condiciones establecidas a este respecto por la legislación urbanística.

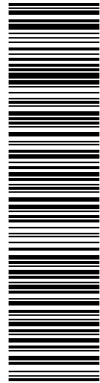
ARTÍCULO 9. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

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

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 7 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=ICES52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 162423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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

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

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

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

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

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

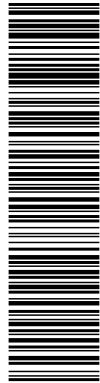
ARTÍCULO 11. RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.

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

Red primaria Adscrita:

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 8 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA, UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=DCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

- de “El Coscollar” y que deberá ser asumido por éste en el momento de su desarrollo y ejecución, debiendo esto quedar formalizado de la forma legalmente establecida.
- o Ejecución del vial de conexión hacia la CV-36, desde la rotonda situada en la CV-413 hasta el límite Norte del Sector VII perteneciente al municipio de Alaquàs (RPA-4).
 - o Sistema viario para completar el acceso al Sector desde la carretera CV-413, formado por la ampliación del puente sobre el Barranco (El Poyo, del Cavalls) y ampliación del paso superior del Canal Júcar-Turia (RPA-6) y (RPA-7).
 - o Adecuación de la carretera CV-413, de titularidad de la Diputación Provincial de Valencia desde la rotonda situada en la CV-413 en el límite con el sector VII de Alaquàs hasta el puente sobre el ferrocarril (RPA-5 y 8). De esta actuación se excluyen dos áreas que se ejecutarán a cargo de otros agentes para la consecución de sus DICs.
 - o Ejecución del vial de conexión por el Oeste, desde la CV-413 hasta la CV-36 (RPA-9).

Red Primaria Inscrita:

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

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

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

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

Debe cumplir las siguientes condiciones:

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

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

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

TIPO DE ORDENACIÓN: Edificación aislada en parcela.

SUPERFICIE COMPUTABLE: 963.357,31 m2. Se corresponde con la del propio ámbito que comprende los elementos de la Red Primaria Viaria que quedan al interior del Sector, tal como se grafía en el Plano ORD-2 de Ordenación.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: El índice de edificabilidad bruta del sector será como máximo de 0.62054 m2t/m2s. Aplicando este índice sobre la superficie computable del sector se obtiene que la edificabilidad bruta máxima del sector (EB) es de 597.803,63 m2t.

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 9 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

RESERVAS DOTACIONALES:

Conforme al Anexo IV del TR LOTUP:

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

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

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

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

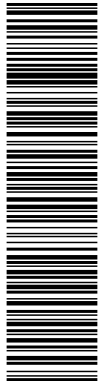
Por otro lado, deben quedar incluidos en el QI, al menos, los siguientes: las 2 subestaciones eléctricas existentes infraestructuras de tratamiento de aguas y residuos.

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

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

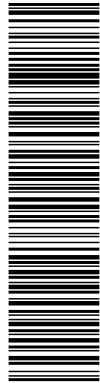
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

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



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U87603310, CN=VICENTE MARTI (R: U87603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=ICES552671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/2807/022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 10 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idionea=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idionea=5 Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN, CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES el 23/02/2023 15:14:41. UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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

ARTÍCULO 13. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. ESTUDIOS DE DETALLE.

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

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

-Según ello:

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

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

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

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

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

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

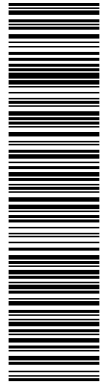
-Para delimitación parcelas en las que se permitan Usos Terciarios, en las condiciones establecidas en el art. 28 de estas Normas Urbanísticas.

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

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

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 11 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idonea=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idonea=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=VICENTE, SERIALNUMBER=DCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

Condiciones de conexión redes de comunicación y transporte.

- o Vial de acceso directo, sobre el ámbito del Sector al Noroeste, paralelo al Canal Júcar-Turia, hasta alcanzar la red del ferrocarril (línea de cercanías), al Norte del ámbito del Sector (RPA-1).
- o Ejecución del vial de enlace hasta la rotonda situada en el Camino Encreullades. (RPA-2).
- o Ejecución del vial de enlace, desde el acceso al ámbito al Oeste hasta la rotonda situada en el Camino Encreullades, junto al Polígono Industrial “El Coscollar” (RPA-3). Dicha rotonda, si bien queda incluida en el ámbito del Plan de Reforma Interior de “El Coscollar”, deberá ser adelantada en su ejecución por la actuación del Parque Comarcal de Innovación “Pont dels Cavalls” para las correctas conexiones del ámbito. Se refleja en la Ficha de Gestión del ámbito; todo ello sin perjuicio que dicha carga corresponda al ámbito de “El Coscollar” y que deberá ser asumido por éste en el momento de su desarrollo y ejecución, debiendo esto quedar formalizado de la forma legalmente establecida.
- o Ejecución del vial de conexión hacia la CV-36, desde la rotonda situada en la CV-413 hasta el límite Norte del Sector VII perteneciente al municipio de Alaquàs (RPA-4).
- o Sistema viario para completar el acceso al Sector desde la carretera CV-413, formado por la ampliación del puente sobre el Barranco (El Poyo, del Cavalls) y ampliación del paso superior del Canal Júcar-Turia (RPA-6) y (RPA-7).
- o Adecuación de la carretera CV-413, de titularidad de la Diputación Provincial de Valencia desde la rotonda situada en la CV-413 en el límite con el sector VII de Alaquàs hasta el puente sobre el ferrocarril (RPA-5 y 8). De esta actuación se excluyen dos áreas que se ejecutarán a cargo de otros agentes para la consecución de sus DICs.
- o Ejecución del vial de conexión por el Oeste, desde la CV-413 hasta la CV-36 (RPA-9).

Condiciones de conexión de las infraestructuras

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

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

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

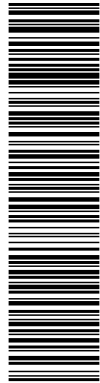
-Energía eléctrica: la conexión se realizará a través de las dos subestaciones eléctricas situadas dentro del ámbito de actuación, de acuerdo con las condiciones que estipulen las empresas distribuidoras.

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

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

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 12 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U87603310, CN=VICENTE MARTI (R: U87603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=DCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO TERCERO. DETERMINACIONES Y NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ARTÍCULO 15. ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El Plan Parcial establece las siguientes áreas o zonas de calificación urbanística, tal como se grafía en el plano ORD-02 de ordenación, en función de la titularidad del suelo:

A. DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

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

B. SUELO DE DOMINIO PRIVADO:

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

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

CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN.

ARTÍCULO 16. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN Y GESTIÓN

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

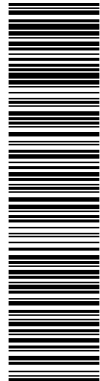
-El Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación "Pont dels Cavalls" deberá desarrollarse mediante Programa de Actuación Integrada, salvo la parcela señalada en Planos como Actuación Aislada).

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

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

Todo el suelo del Sector, incluyendo los elementos de la Red Primaria, constituye una única Área de Reparto, con una superficie total de 1.066.193,14 m2s.

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 13 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA, OU=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES el 23/02/2023 15:14:41. UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 162423/28072022101918

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

El Índice de Edificabilidad Bruta (IEB) se establece en 0.62054 m²t/m²s, referido a la Superficie Computable del Sector (963.357,31 m²s), que no coincide con la superficie del Área de Reparto. De este modo la Edificabilidad Bruta del Sector (EB) es de 597.803,63 m²t.

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

ARTÍCULO 18. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

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

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

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

ARTÍCULO 19. PARÁMETROS REGULADORES DE LA PARCELACIÓN.

La forma, dimensiones y otras condiciones que han de reunir las parcelas en las que se materialice el aprovechamiento urbanístico son las que se determinan, para cada Zona de Ordenanza, en el Capítulo 5 "Normas de Desarrollo" de este Título Tercero (art. 29).

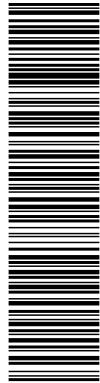
CAPÍTULO 3. NORMAS ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL SUELO DE DOMINIO PÚBLICO

ARTÍCULO 20. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

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

1. El diseño de los viales y espacios libres de dominio público y de los elementos de las redes de infraestructura será desarrollado constructivamente mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización. Deberá cumplir las prescripciones de los artículos 182 y 183 del TRLOTUP, respetando las determinaciones contenidas en este Plan. El Proyecto contendrá la definición de las necesarias conexiones entre las redes señaladas y las generales de la población, con independencia de la atribución diferenciada de los costes.
2. El Proyecto podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización. Cuando esta adaptación suponga la alteración de las determinaciones sobre Ordenación o Régimen del suelo, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente Modificación del Planeamiento, excepto en los casos susceptibles de adaptarse mediante Estudio de Detalle.
3. La determinación técnica de las condiciones con arreglo a las cuales habrá de ejecutarse físicamente el Planeamiento, su definición geométrica precisa, así como la evaluación pormenorizada de su coste, será objeto de un único Proyecto de Urbanización, que podrán

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 14 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN, OU=ALDAIA, CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES el 23/02/2023 15:14:41. UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/2807022101918

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

- 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.
- El Proyecto de Urbanización contemplará, cuanto menos, la dotación de los servicios urbanísticos de, a saber: pavimentado de calzadas y aceras, evacuación de aguas, urbanización de zonas verdes, abastecimientos de, aguas y energía eléctrica, y dotación de alumbrado público y telefonía.
 - En el ámbito del Plan Parcial, todas las conducciones que se prevean para la dotación de los servicios urbanísticos serán subterráneas.
 - La localización de los Centros de Transformación se contendrá en el Proyecto de Urbanización. Las características constructivas de los Centros serán no sólo las derivadas de sus exigencias funcionales y de las compañías suministradoras/distribuidoras, sino que deberán integrarse en el conjunto de edificaciones y elementos constructivos del ámbito, según las prescripciones estéticas y compositivas del Título IV ("Normas Generales de la edificación") en su Capítulo IV ("Condiciones de estética y composición generales de los edificios) y Título Quinto ("Medidas y Normas de Integración Paisajística"). Se permitirá la ubicación de los centros de seccionamiento y centros de transformación en línea de parcela, en caso de ser necesario, y siempre acordes a las prescripciones de los Títulos y Capítulos indicados.
 - Las Zonas Verdes públicas y los Espacios Libres serán diseñadas en el Proyecto de Urbanización, dotándolas del correspondiente arbolado, jardinería, tratamiento de suelos, alumbrado y mobiliario adecuado. En el Título Quinto ("Medidas y Normas de Integración Paisajística") se detallan las prescripciones a las que deberán acogerse.
 - 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.
 - Las obras de urbanización de los viales se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en este Plan. Las rasantes establecidas, el esquema de aceras, calzadas y aparcamientos podrá ser alterado en el Proyecto de Urbanización sin modificar las alineaciones y manteniendo una anchura de aceras no inferior a 2 m.

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

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

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 15 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

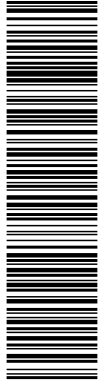
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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

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

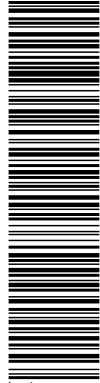
-Y, además dispongan de, al menos 9 de las siguientes:

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



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA, OU=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES el 23/02/2023 15:14:41. UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 16 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA, UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES:U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=DCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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

13. Servicio de correos o paquetería.

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

ARTÍCULO 21. ESPACIOS LIBRES (EL)

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

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

Régimen de Usos:

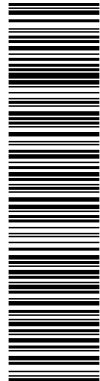
Uso Dominante: Uso pormenorizado Espacios Libres.

Usos Compatibles: En ellos se permitirá el Uso Deportivo, así como la instalación de elementos de infraestructura eléctrica (centro de transformación, tendidos, etc), y de suministro y tratamiento de aguas (depósitos, balsas de decantación y regulación) que reciban un tratamiento compatible con el uso como espacio ajardinado de uso público.

Usos Incompatibles: todos los demás.

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 17 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idonea=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idonea=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 22. ZONAS VERDES (VJ)

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

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

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

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

Régimen de usos

Uso Dominante: Uso pormenorizado Zonas verdes

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

Usos Incompatibles: todos los demás.

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

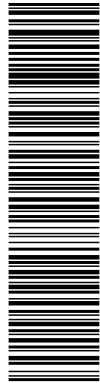
En ningún caso se admitirá la transmisión de la titularidad del dominio sobre el subsuelo, suelo y vuelo de estos espacios a los particulares, admitiéndose sin embargo la ubicación de servicios públicos, que se podrán gestionar directa o indirectamente.

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

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

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 18 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=ICES52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1662423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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

Uso Dominante: Uso Pormenorizado Red Viaria.

Usos Incompatibles: Todos los demás.

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

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

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

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

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

Tipología: Edificación aislada - Bloque exento

Fachada mínima: 10 m.

Parcela mínima: no se establece.

Edificabilidad: 1 m²/m²s

Nº máximo de plantas: 4 plantas

Ocupación máxima: 100% sobre parcela neta

Altura de cornisa: 10 m.

Altura máxima: 15,50 m.

Altura de coronación: Podrá alcanzar los 18,50 m. en una superficie en proyección en planta que no exceda el 5% de la total de la parcela.

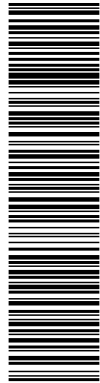
Vuelos: No se permiten sobre la vía pública.

Régimen de usos

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

Usos Incompatibles: todos los demás.

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 19 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&ididone=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&ididone=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA, OU=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES el 23/02/2023 15:14:41. UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=DCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 25. DOTACIONAL MÚLTIPLE (QM)

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

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

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

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

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

Tipología: Edificación aislada - Bloque exento

Fachada mínima: no se establece.

Parcela mínima: no se establece.

Profundidad edificable: libre.

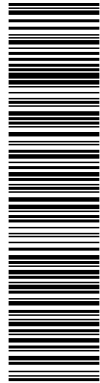
Edificabilidad: 1 m2t/m2s

Nº máximo de plantas: 6 plantas

Ocupación máxima: 100% sobre parcela neta

Altura de cornisa: 23' 50 m.

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 20 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=ICES52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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

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

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

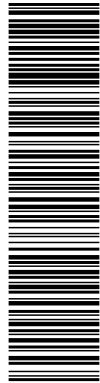
De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística, la Administración podrá otorgar concesiones por la reserva de suelo para compañías de suministros e infraestructuras. También podrá la Administración actuante repercutir los costes de adquisición y urbanización de los suelos constitutivos 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.

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 21 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA, OU=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES el 23/02/2023 15:14:41. UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=DCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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

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

ARTÍCULO 26. USOS DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO

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

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

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

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

Zona de Uso Terciario (ZND-TR)

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

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

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

Tipología: Edificación aislada – Bloque exento

Edificabilidad neta: 1.00 m2t/m2 de parcela.

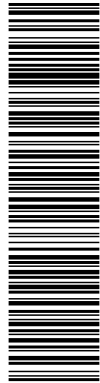
La Edificabilidad Total de cada parcela se obtendrá multiplicando estos coeficientes por su superficie en metros cuadrados. Los Proyectos de Edificación en función de su ubicación justificarán la Edificabilidad Total consumida respecto a los anteriores índices.

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

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

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14 :00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 22 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=DCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

Fachada mínima: 50 m.

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

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

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

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

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

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

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

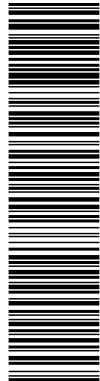
Altura total máxima: 3'5 metros superior a la altura de cornisa del edificio. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de las edificaciones o de las instalaciones se requiriese, la altura total máxima se establece en 10 m. sobre la altura de cornisa del edificio.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

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

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

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14 :00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 23 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA, OU=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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

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

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

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

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

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

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

-El gálibo mínimo será de 6 m.

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

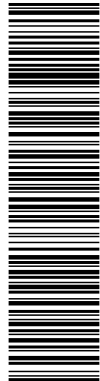
-Será obligatorio constituir un seguro de responsabilidad por daños a terceros usuarios de la vía pública y su necesaria renovación antes de su expiración con acreditación expresa ante la Administración.

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

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

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 24 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idone=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idone=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA, OU=AC Representación, CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES el 23/02/2023 15:14:41. UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=DCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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: se permiten los siguientes Usos:

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

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

-Almacén logístico.

-Los usos administrativos relacionados complementarios al uso principal.

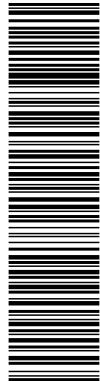
-Comercial complementario del uso principal, limitado a aquellas actividades que sean complementarias a la actividad productiva según el Art. 35 del PATSECOVA.

-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.

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.

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 25 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA, OU=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES el 23/02/2023 15:14:41. UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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

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

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

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

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

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

Tipología: Edificación aislada en parcela – Bloque exento

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

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

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

Fachada mínima: 10 m.

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

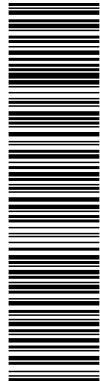
Nº máximo de plantas: 4.

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

Altura total máxima: 18´50 m.

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 26 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1.
UTE LEY 18/1982 OJD 2.5.4.97-VATES:U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 162423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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

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

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

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

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

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

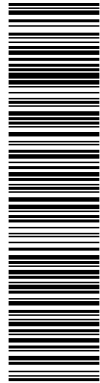
Vuelos: Se permiten sobre los retranqueos obligatorios a lindes y viales.

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

Usos Permitidos: se permiten los siguientes usos:

- o Almacenes y servicios en general
- o Comercio al por mayor y al detall, limitado a aquellas actividades que sean complementarias a la actividad productiva según el Art. 35 del PATSECOVA.
- o Exposición permanente
- o Talleres de reparación y lavado de vehículos
- o Estaciones de servicio
- o Garajes
- o Administrativo y oficinas
- o Sociocultural

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 27 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&idioma=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&idioma=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

- Centro de enseñanza y similares
- Deportivo recreativo
- Espectáculos públicos
- Hostelería
- Sanitario
- Tanatorios

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

- Residencial intensivo y extensivo
- Industrial

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 5. NORMAS DE DESARROLLO

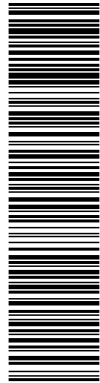
ARTÍCULO 29. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

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

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

1. Respetar los parámetros establecidos para cada Zona de Ordenación
2. Las parcelas podrán ser reducidas de tamaño (hasta constituir la parcela mínima), cuando la porción de terreno sobrante quede situada en uno de los laterales de la parcela y la misma se agregue a la parcela colindante o constituya una parcela edificable por sí misma.
3. Varias parcelas podrán ser remodeladas mediante agrupación de las mismas, y posterior parcelación, cumpliendo las condiciones de parcela mínima y demás condicionantes, de conformidad con el contenido de los artículos 247 y 248 del TR LOTUP. La agrupación

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 28 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1.
UTE LEY 18/1982 OID 2.5.4.97-VATES-U97603310 CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310) SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 162423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

- 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.
- 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.
- Se permitirán asimismo segregaciones de parcela con tamaño inferior a la parcela mínima estipulada en los casos de ubicación de transformadores, antenas de telefonía o centros de regulación de las infraestructuras.
- Se permitirá asimismo la segregación de edificaciones en parcela mancomunada, en las condiciones establecidas por el artículo siguiente.
- Asimismo, en las parcelas podrán establecerse, en régimen de arrendamiento, diferentes empresas dentro de una misma unidad edilicia.
- Los nuevos lindes que resulten de la posible modificación del parcelario deberán ser paralelos o perpendiculares a las alineaciones exteriores.
- Las nuevas parcelas resultantes de los Estudios de Detalle o procesos de parcelación deberán quedar acordes con las previsiones del Plan y del Proyecto de Urbanización. Caso de que tuvieran que realizarse obras para traslado o creación de hornacinas, previsión de nuevos accesos al viario, o cualquier otro cambio en la urbanización, los costes corresponderán exclusivamente al beneficiado o beneficiados directos con el cambio.

ARTÍCULO 30. SEGREGACIÓN DE EDIFICACIONES EN PARCELA MANCOMUNADA

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

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 29 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

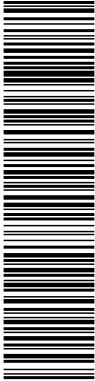
y de lindes, aparcamiento, arbolado, pavimento, infraestructuras), número y situación de naves, cuota de participación en la propiedad y en el mantenimiento, y otros costes, etc. Dicho Estudio de Detalle podrá ser presentado y tramitado juntamente con el Proyecto de Obras.

-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 31. CONDICIÓN DE SOLAR

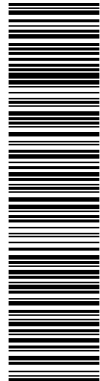
-Tendrán consideración jurídica de solar las parcelas que cumplen las condiciones previstas en el artículo 186 del TR LOTUP.

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



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA, OU=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41. UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES:U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 16242328072022101918

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 30 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA, UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

TÍTULO CUARTO. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 32. CONFIGURACIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

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

Y las tipologías edificatorias de bloque exento y bloque adosado.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE PARCELA

SECCIÓN 1. CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO EN LA PARCELA

ARTÍCULO 33. LINDES Y MEDICIÓN DE SUPERFICIE

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

ARTÍCULO 34. ALINEACIONES

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

ARTÍCULO 35. ALINEACIÓN EXTERIOR

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

ARTÍCULO 36. ALINEACIÓN INTERIOR Ó LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN

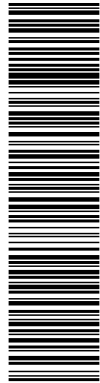
Señala la separación entre las porciones de parcela edificable que pueden sustentar edificación sobre rasante y las que deben permanecer sin ella. Representa la huella en planta que puede ocupar la edificación principal, sin perjuicio de las limitaciones que se determinen sobre el coeficiente de ocupación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

ARTÍCULO 37. RASANTE

Se distinguen:

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 31 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 38. DISTANCIA A LINDES

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

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

ARTÍCULO 39. SUPERFICIE OCUPABLE

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

ARTÍCULO 40. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

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

ARTÍCULO 41. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA

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

SECCIÓN 3. APROVECHAMIENTOS SOBRE LA PARCELA

ARTÍCULO 42. SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA

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

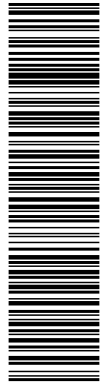
ARTÍCULO 43. SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL

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

ARTÍCULO 44. SUPERFICIE ÚTIL

Se entiende por superficie útil de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos con el exterior, con otras piezas o locales del edificio o con otros edificios. Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio.

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 32 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idionea=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idionea=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA, UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 45. EDIFICABILIDAD

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

ARTÍCULO 46. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 47. ALTURA DEL EDIFICIO

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

ARTÍCULO 48. COTA DE REFERENCIA

1. Es la cota establecida en el terreno en base a las determinaciones del Plan, que sirve de origen para la medición de la altura.

2. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia:

a) La cota de referencia se establecerá sobre la línea de rasante del vial al que dé frente la edificación y a la altura del punto medio de la fachada proyectada.

b) En los casos en que la parcela tenga frente a dos o más viales se definirá como cota de referencia la que resulte menos restrictiva a la hora de aplicar la regla anterior.

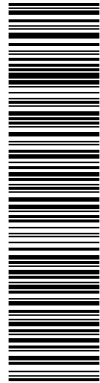
c) Se procurará, si el proceso productivo lo permite, adaptarse a la pendiente del terreno, desarrollando de forma escalonada la edificación, con desniveles inferiores a dos metros entre plantas bajas consecutivas.

ARTÍCULO 49. ALTURA EN UNIDADES MÉTRICAS

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

Se distinguen las siguientes:

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 33 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA, OU=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES el 23/02/2023 15:14:41. UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=DCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

- 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 50. ALTURA MÁXIMA

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

ARTÍCULO 51. PLANTA

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

ARTÍCULO 52. ENTREPLANTA O ALTILLO

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

ARTÍCULO 53. COTA DE PLANTA DE PISO

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

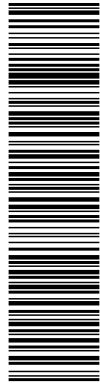
ARTÍCULO 54. ALTURA DE PLANTA

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

ARTÍCULO 55. ALTURA LIBRE DE PLANTA

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 34 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA, UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN 2. DE LA CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE

ARTÍCULO 56. PLANTA SÓTANO

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

ARTÍCULO 57. PLANTA SEMISÓTANO

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

ARTÍCULO 58. PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS BAJO RASANTE

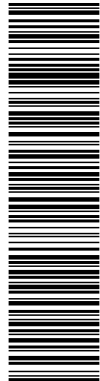
En plantas de sótano o semisótano no podrán instalarse piezas habitables ni locales de trabajo, salvo que la normativa que le sea de aplicación lo permita, y con las condiciones (especialmente de ventilación), que ésta exija.

SECCIÓN 3. DE LA CONSTRUCCIÓN SOBRE LA ALTURA DE CORNISA

ARTÍCULO 59. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DEL EDIFICIO

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 35 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN ALDAIA, OU=CERES, CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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

b) Los paneles de captación de energía solar.

c) Antenas y pararrayos.

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

CAPÍTULO 3. CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

ARTÍCULO 60. LOCAL

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

ARTÍCULO 61. PIEZA HABITABLE

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

ARTÍCULO 62. LOCAL EXTERIOR

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

a) Recaer sobre una vía pública.

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

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

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

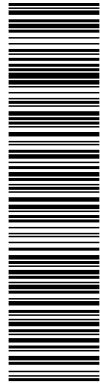
ARTÍCULO 63. CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES

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

ARTÍCULO 64. PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS

Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los 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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 36 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN DE ALDAIA, OU=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES el 23/02/2023 15:14:41. UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 162423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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

ARTÍCULO 65. PATIO DE LUCES

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

ARTÍCULO 66. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS DE LUCES INTERIORES

La dimensión mínima de los patios de luces será tal que el diámetro del círculo inscribible en él sea igual o mayor a H/4 y la superficie mínima igual a H²/15 m². Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 12 metros cuadrados para la superficie.

ARTÍCULO 67. PATIO DE VENTILACIÓN

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

ARTÍCULO 68. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS DE VENTILACIÓN

La dimensión mínima de los patios de ventilación será tal que el diámetro del círculo inscribible en él sea mayor o igual a 0,15 H y la superficie mínima igual a H²/25 m². Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 9 metros cuadrados para la superficie.

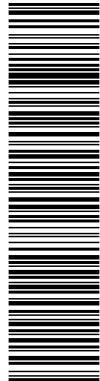
ARTÍCULO 69. LUCES RECTAS

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

ARTÍCULO 70. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14 :00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 37 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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

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

ARTÍCULO 71. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Se regula por la normativa específica.

ARTÍCULO 72. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Se regula por la normativa específica.

ARTÍCULO 73. SEÑALIZACIÓN EN LOS EDIFICIOS

Se regula por la normativa específica.

ARTÍCULO 74. PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO

Se regula por la normativa específica.

SECCIÓN 3. CONDICIONES AMBIENTALES

ARTÍCULO 75. CONDICIONES AMBIENTALES

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que 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.

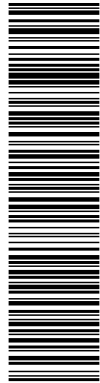
ARTÍCULO 76. ACÚSTICA

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 77. CAMBIO CLIMÁTICO

Para reducir los efectos del cambio climático sobre el medio natural y no aumentar sus consecuencias, se plantean las siguientes medidas de mitigación:

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 38 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN ALDAIA, OU=CERES, CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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 78. 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 79. 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 80. INSTALACIONES DE TRANSFORMACIÓN ELÉCTRICA

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

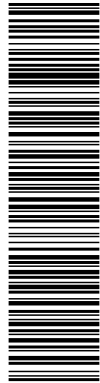
ARTÍCULO 81. CUARTO DE CONTADORES Y CONTROLES

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 82. 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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 39 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idonea=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idonea=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U87603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U87603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

ARTÍCULO 83. 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 84. TELEFONÍA Y COMUNICACIONES

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

ARTÍCULO 85. 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 86. 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).

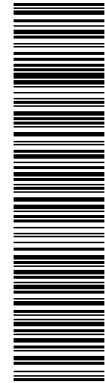
ARTÍCULO 87. CONDICIONES DE LOS RESIDUOS GASEOSOS

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

ARTÍCULO 88. CONDICIONES DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA

1. El abastecimiento de agua se produce a través de red, o redes, que dan servicio tanto al consumo de agua potable como a hidrantes y riego.

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14 :00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 40 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

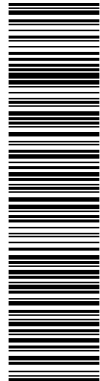


Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA UTE LEY 18/1982 OID 2.5.4.97=vATES:U9760331.0, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U9760331.0), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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.

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 41 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idonea=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idonea=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA, OU=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES el 23/02/2023 15:14:41. UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=vATES, U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=DCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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 Quinto de estas Normas Urbanísticas, así como en el Estudio de Paisaje.

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

ARTÍCULO 89. 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 90. TRATAMIENTO EXTERIOR DE EDIFICIOS Y ZONAS AJARDINADAS

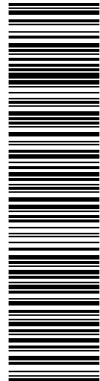
-Con carácter obligatorio, las fachadas de las edificaciones seguirán los criterios de composición señalados en estas Normas Urbanísticas.

-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.

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 42 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA, OU=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES el 23/02/2023 15:14:41. UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=DCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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

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

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

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

ARTÍCULO 91. 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 travéz.

ARTÍCULO 92. CERRAMIENTOS Y VALLADOS

-Los cerramientos de las parcelas son obligatorios.

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

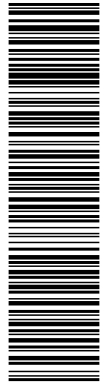
-Deberán tener un tratamiento y acabados de buena calidad, acorde con el correspondiente a las fachadas exteriores. La parte maciza se construirá con materiales que garanticen su estabilidad y conservación, quedando prohibidos los bloques de hormigón y los ladrillos que no sean con "cara vista" o que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

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

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

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 43 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA, OU=CERES, OU=Representación, OU=FNNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 93. 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 94. 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.

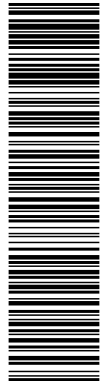
ARTÍCULO 95. TENDIDOS ELÉCTRICOS Y TELEFÓNICOS/COMUNICACIÓN

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

ARTÍCULO 96. INSTALACIONES INTERIORES DE PARCELA

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 44 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idone=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idone=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA, UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO QUINTO. MEDIDAS Y NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ARTÍCULO 97. MEDIDAS Y NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

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

ARTÍCULO 98. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LAS ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

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

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 45 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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

ARTÍCULO 99. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LAS
INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y LOS APARCAMIENTOS

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

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

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

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

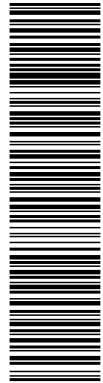
-En los viarios internos se realizarán, plantaciones con vegetación autóctona u ornamental neutralizada, con un criterio unificador para todo el conjunto, ofreciendo así una imagen de actuación unitaria. La palmera será la especie vegetal primordial en viales y bulevares, habida cuenta de su trascendencia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

ARTÍCULO 100. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LAS PARCELAS DE
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS, EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS Y
PARCELAS INDUSTRIALES, LOGÍSTICAS Y TERCIARIAS

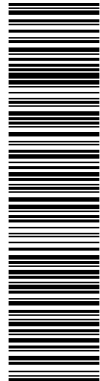
Desde una perspectiva paisajística, las edificaciones cumplirán:

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

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



DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 46 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA, OU=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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

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

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

ARTÍCULO 101. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LOS CIERRES, ILUMINACIÓN Y ESPACIOS PUBLICITARIOS

Cierres

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

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

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

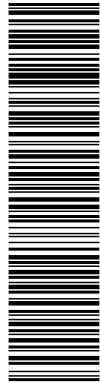
-Para cada actuación concreta en parcela, se han de establecer relaciones entre el Proyecto y los cierres de las parcelas y entre éstos y la vegetación, el relieve, las texturas y todos aquellos elementos contextuales de incidencia. Los cierres han de convertirse en elementos visualmente atractivos de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

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

Iluminación

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 47 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA, UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U87603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U87603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=DCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AEAT0350/PUESTO 162423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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

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

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

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

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

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

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

Las luminarias utilizadas serán cerradas o apantalladas.

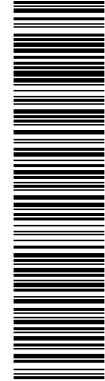
Se contemplará la instalación de alumbrado de zonas verdes, donde este deberá cumplir las dos exigencias anteriores.

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

Espacios publicitarios

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 48 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

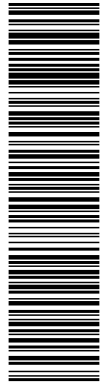


Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA, UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 49 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&idioma=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAIA, OU=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41. UTE LEY 18/1982 OJD 2.5.4.97-VATES:U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=DCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO SEXTO. NORMAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA Y ARQUITECTÓNICA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ARTÍCULO 102. CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS

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

ARTÍCULO 103. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223 , Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14 :00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 50 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

TÍTULO SÉPTIMO. NORMAS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

ARTÍCULO 104. NORMAS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

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

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

Anexo I. Nota Técnica

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

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

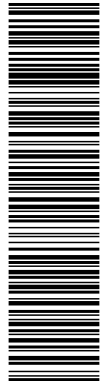
Anexo III. Planos de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia.

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

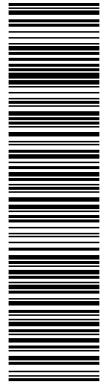
DISPOSICIÓN TRANSITORIA

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

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



DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14 :00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 51 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1.
UTE LEY 18/1982 OID 2.5.4.97=vATES:U9760331.0 CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U9760331.0) SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=DCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

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

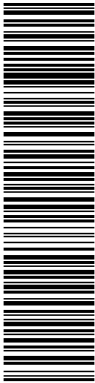
-El exceso de construcción sobre el aprovechamiento objetivo previsto por el plan, que, por ser transitoriamente compatible con sus previsiones, pueda mantenerse hasta su reedificación, no se computará como aprovechamiento adjudicado a su titular al determinar las cesiones o costes de urbanización que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

Valencia, febrero de 2023

POR EL EQUIPO REDACTOR

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

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 52 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



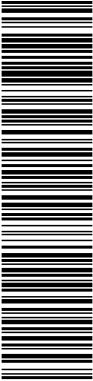
Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES:U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=DCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

MINISTERIO
DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL
DE AVIACIÓN CIVIL

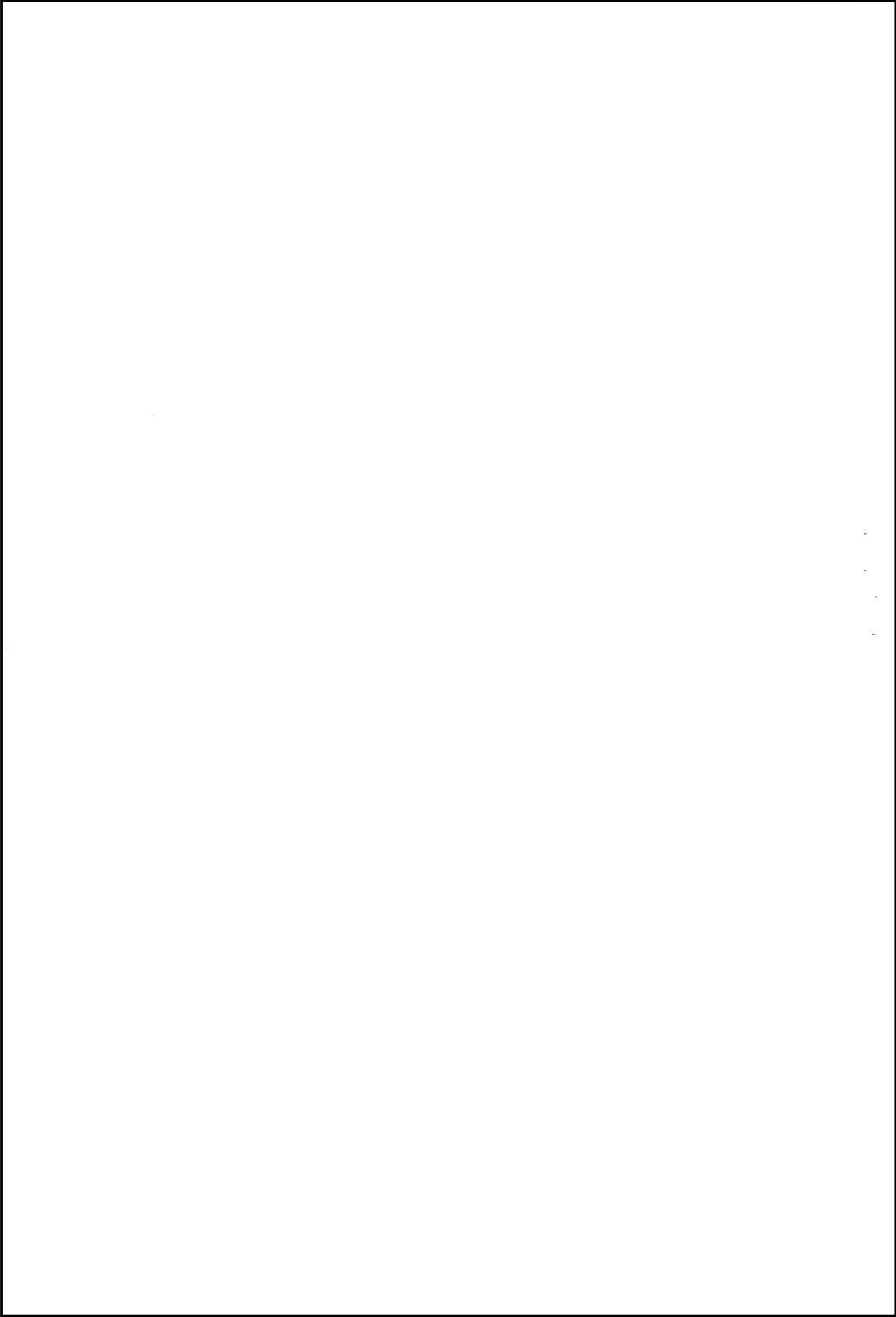
ANEXO I
NOTA TÉCNICA



DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14 :00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 53 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldea.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldea.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5 Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES:U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.





MINISTERIO
DE FOMENTO

**SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL**

NOTA TÉCNICA EN RELACION CON EL PLAN PARCIAL CON HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL SECTOR EMPRESARIAL "PUENTE DE LOS CABALLOS" Y EL SECTOR INDUSTRIAL "FORNELL-SALETA", EN LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE ALDAIA Y QUART DE POBLET (VALENCIA).

Y CRITERIOS A TENER EN CUENTA.

(AEROPUERTO DE VALENCIA)

(Exp: 180362)

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

1.- Normativa Sectorial

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

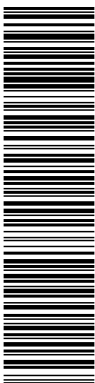
Ley 49/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea
modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de
29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre).

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

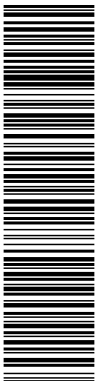
Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).

4

Pº DE LA CASTELLANA, 61
28071 MADRID
TEL: 91 597 75 08
FAX: 91 597 85 14



Para verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficialvirtual.aldia.es/porta/Ciudadano/porta/VerificarDocumento.do?pes_codigo=2&ent_codigo=2&idoma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ciaduano.aldia.es/porta/Ciudadano/porta/VerificarDocumento.do?pes_codigo=2&ent_codigo=2&idoma=1 C.E.S. -OPARQUE EMPRESARIAL ALDAYA (LEY LEY 1981/98, OJD 2.5.4.9=VATES-U97603310 VICENTE MARTI (R: U97603310, SN=VIENTE MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/EAAT/EAAT020220101918) CNA=AR Representación, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.



Para verificar la autenticidad de los documentos en https://www.oficinavirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/portal/Verificar/Documentos/07/pes_cod=2&ent_id=2&idoma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/portal/Verificar/Documentos/07/pes_cod=2&ent_id=2&idoma=1 Firmado por: 1.- CES.-OS-PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA LEY 18/1981, RLO 2.5.4.97-VARIES-OFU6033100, CEN=621654K VICENTE MARTÍ (R: U97603310), SN= MARTÍ FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref:AEAT/AT05030/PUESTO J162423/28072022/01918 (CNC=AR Representation, C=ES) el 23/10/2023 15:14:41.



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

Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. n.º 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.

Real Decreto 2551/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre) en su actual redacción.

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

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

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

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

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

52

MINISTERIO
DE FOMENTO
DIRECCION GENERAL
DE AVIACION CIVIL



2.- Servidumbres Aeronáuticas Acústicas

Consideraciones generales

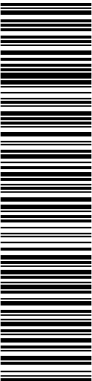
Los términos municipales de Aldaia y Quart de Poblet están sometidos a las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Valencia, como puede observarse en el plano que se adjunta como Anexo II al escrito al que acompaña la presente Nota Técnica.

Criterios a considerar

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

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

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



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

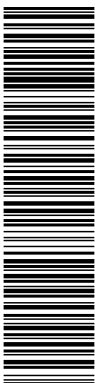
3.- Servidumbres Aeronáuticas

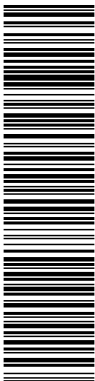
Consideraciones generales

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

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

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





Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldia.es/portalcitadanoportal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&idominala=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldia.es/portalcitadanoportal/documentos.do?pes_cod=2&ent_id=2&idominala=0. C.E.S.-OP-PAQUE EMPRESARIAL ALDAYA LEV 181.967, OID.2.5.4.937-VATES U97603310, G=V-CENTE, SERIALNUMBER-IDCES-5267165AK, Description=Ref.AEAT/AEA/T0350/PUESTO 1/6324272807/2022101918 (C.N.=N.R.C. Representación, C-E) e 2310/2023 15.14.41.



Crterios a considerar

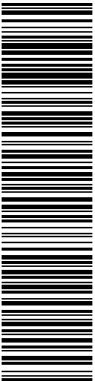
Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan a los términos municipales de Aldaya y Quart de Poblet determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos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

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

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



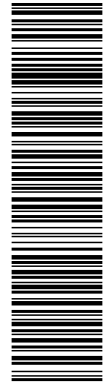
- Conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá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



Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://www.oficinavirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumento.do?reqId=2&idDoc=166242328072022101918>. El documento firmado por el 1, C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA, CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES el 23/02/2023 15:14:41.



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



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES-U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=ICES52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 16242328072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

8

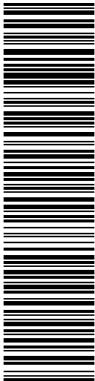
MINISTERIO
DE FOMENTO
DIRECCION GENERAL
DE AVIACION CIVIL



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

Madrid, octubre de 2018

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14 :00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 62 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



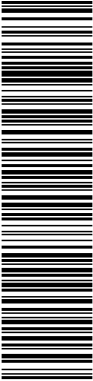
Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES:U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 162423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

ANEXO II

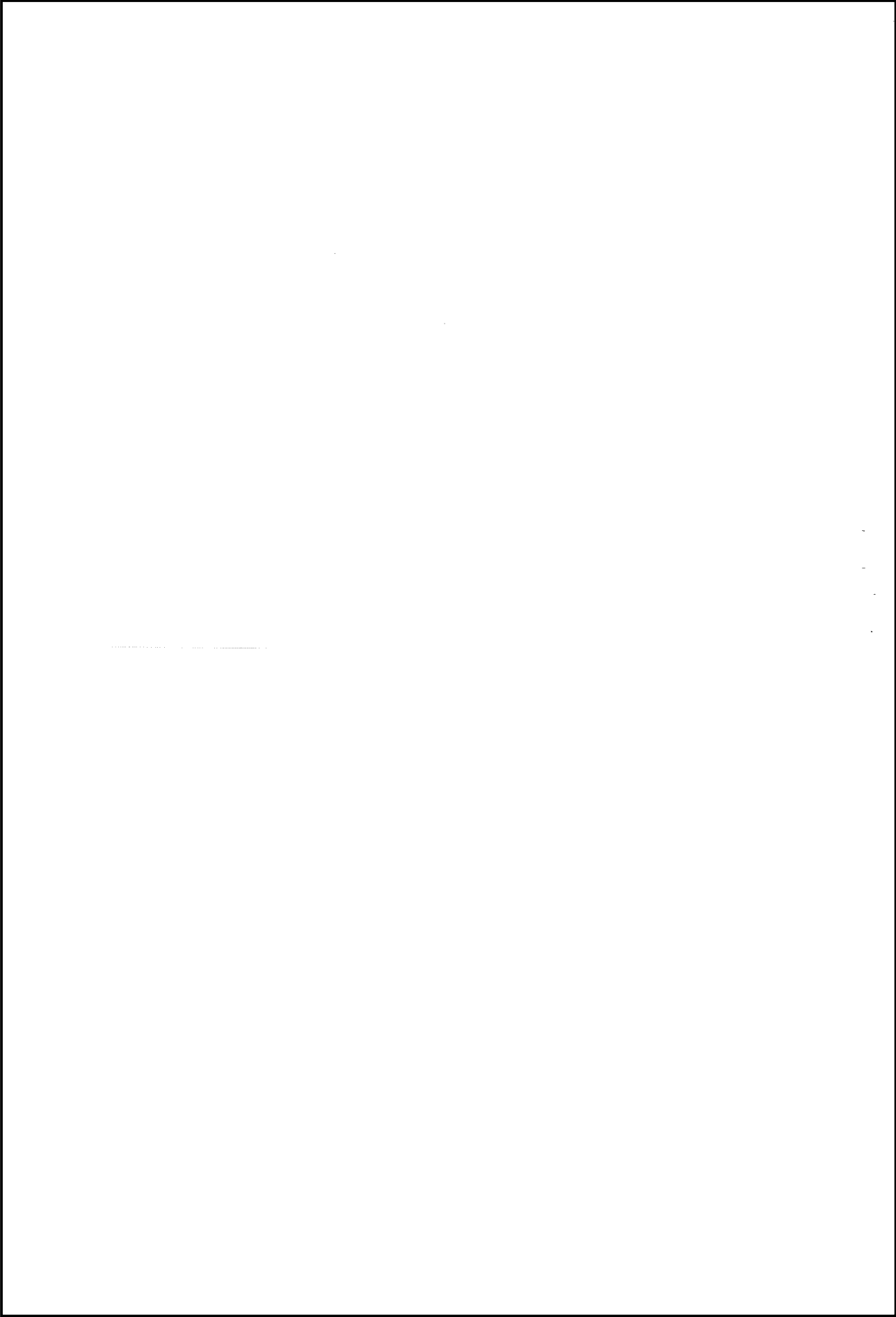
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACÚSTICAS

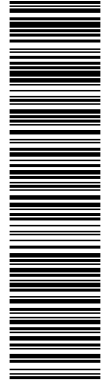
MINISTERIO DE FOMENTO
DIRECCION GENERAL DE AVIACION CIVIL

DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 63 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

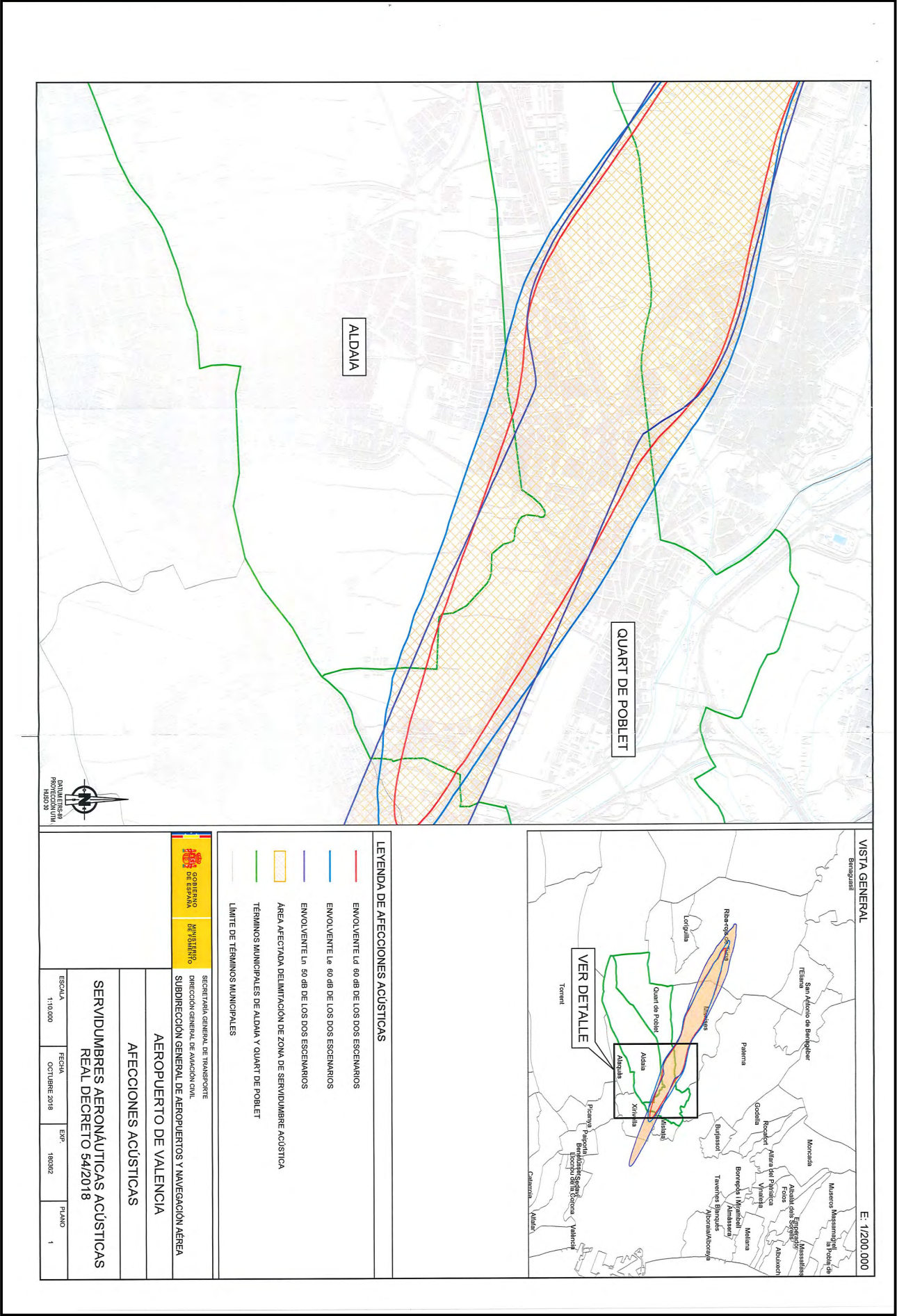


Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.alcaldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.alcaldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES:U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

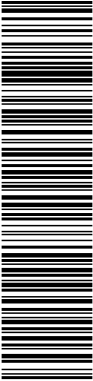




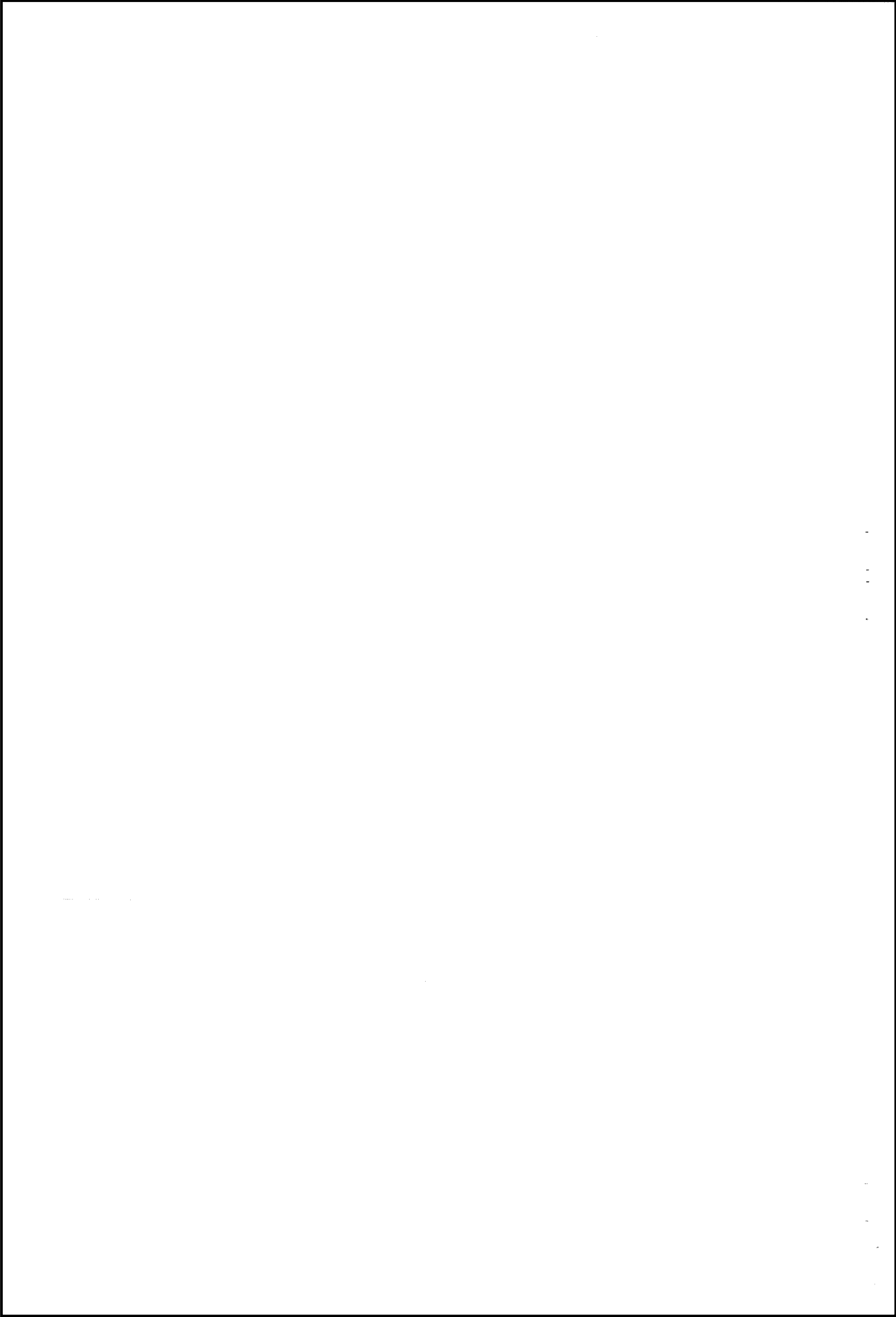
Puede verificarse la validez de este documento en https://www.oficinavirtual.aldaya.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldaya.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA, OU=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.



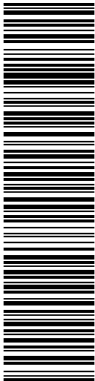
DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14 :00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 65 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldeia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldeia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5 Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982 OID 2.5.4.97=VATES:U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=ICES52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.



DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14 :00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 66 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



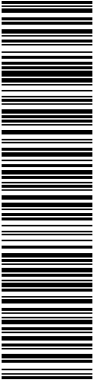
Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES:U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=ICES52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 16242328072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

MINISTERIO
DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL
DE AVIACIÓN CIVIL

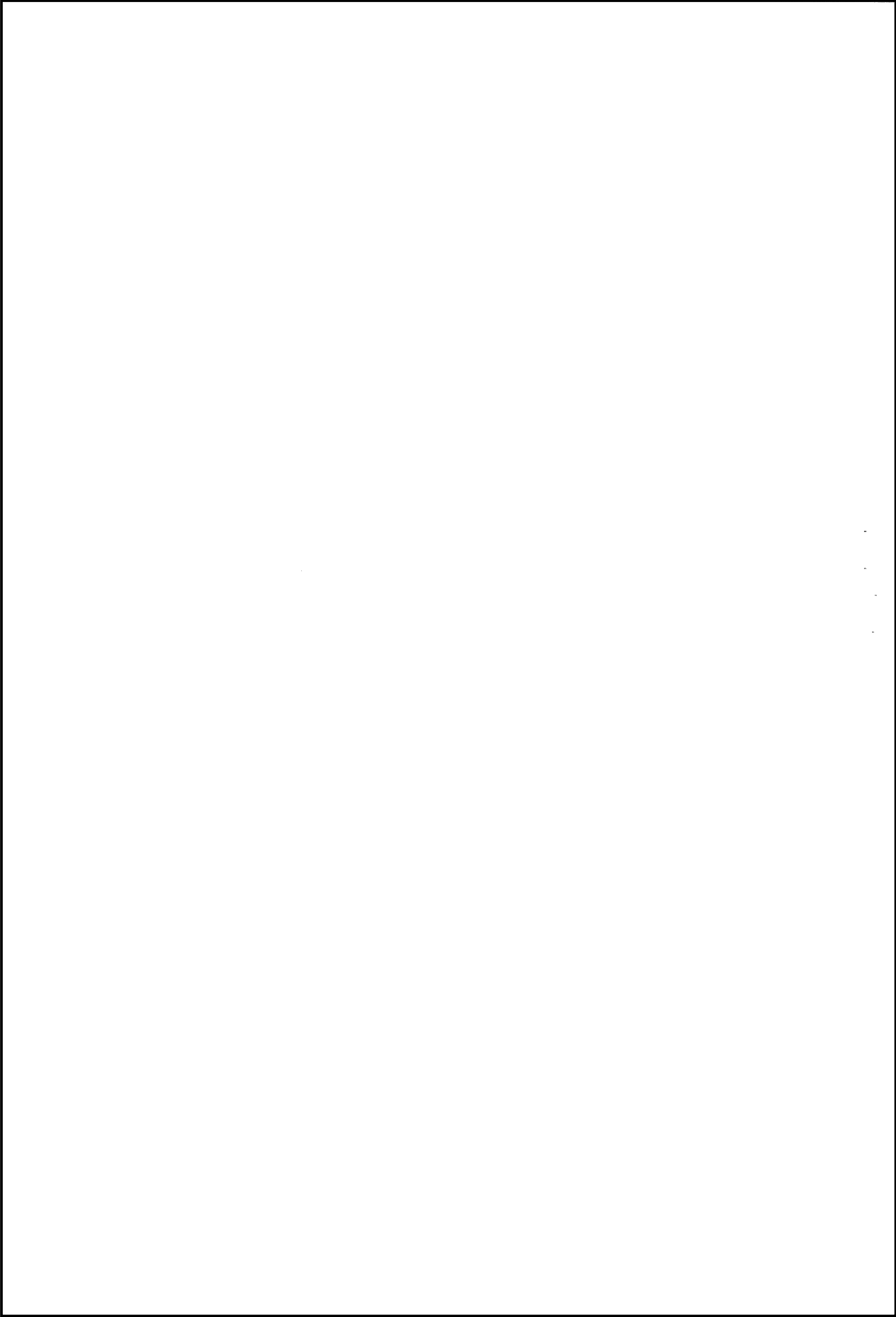
ANEXO III
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

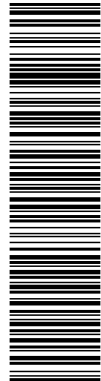


DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14 :00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 67 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

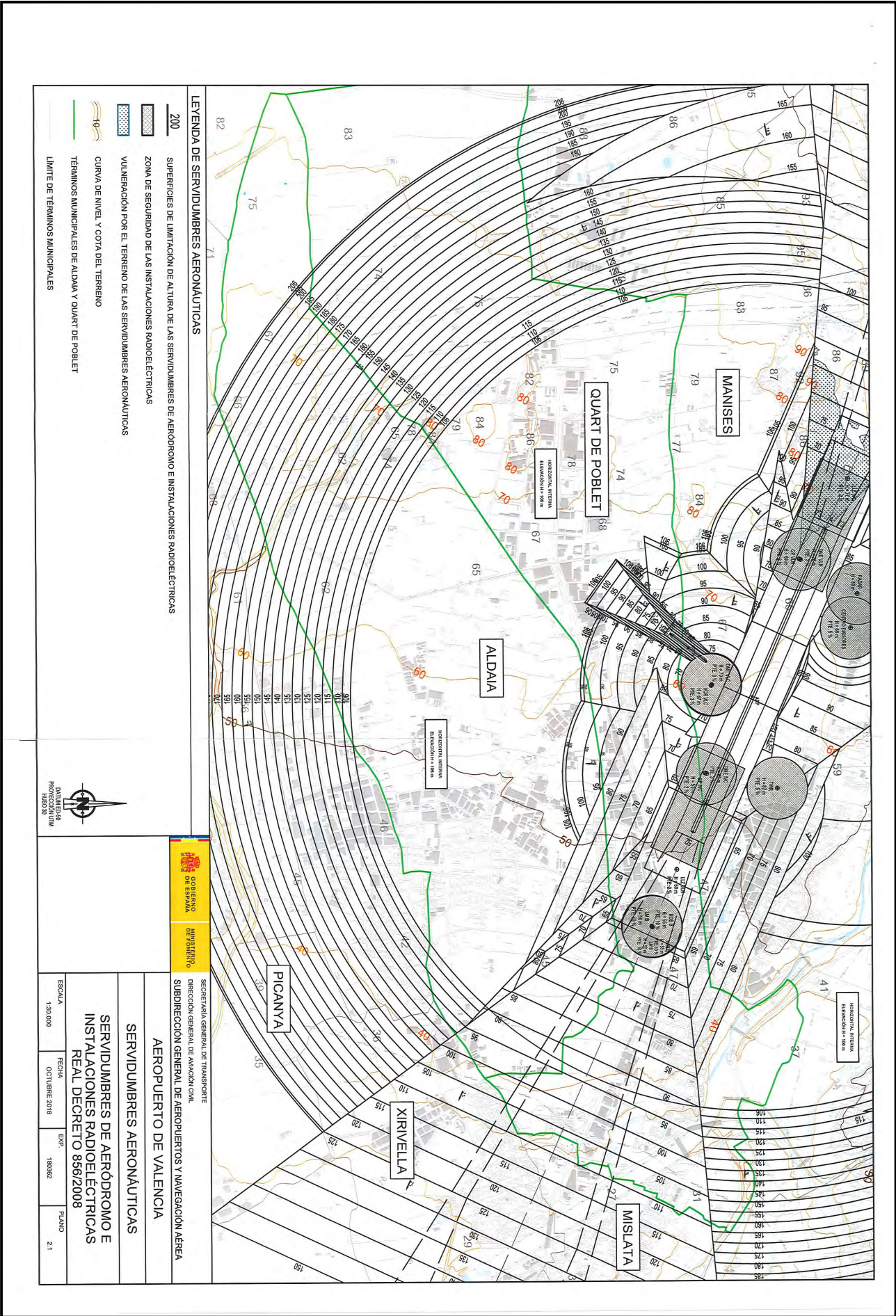


Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldea.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldea.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5 Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES:U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

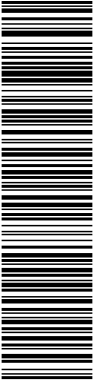




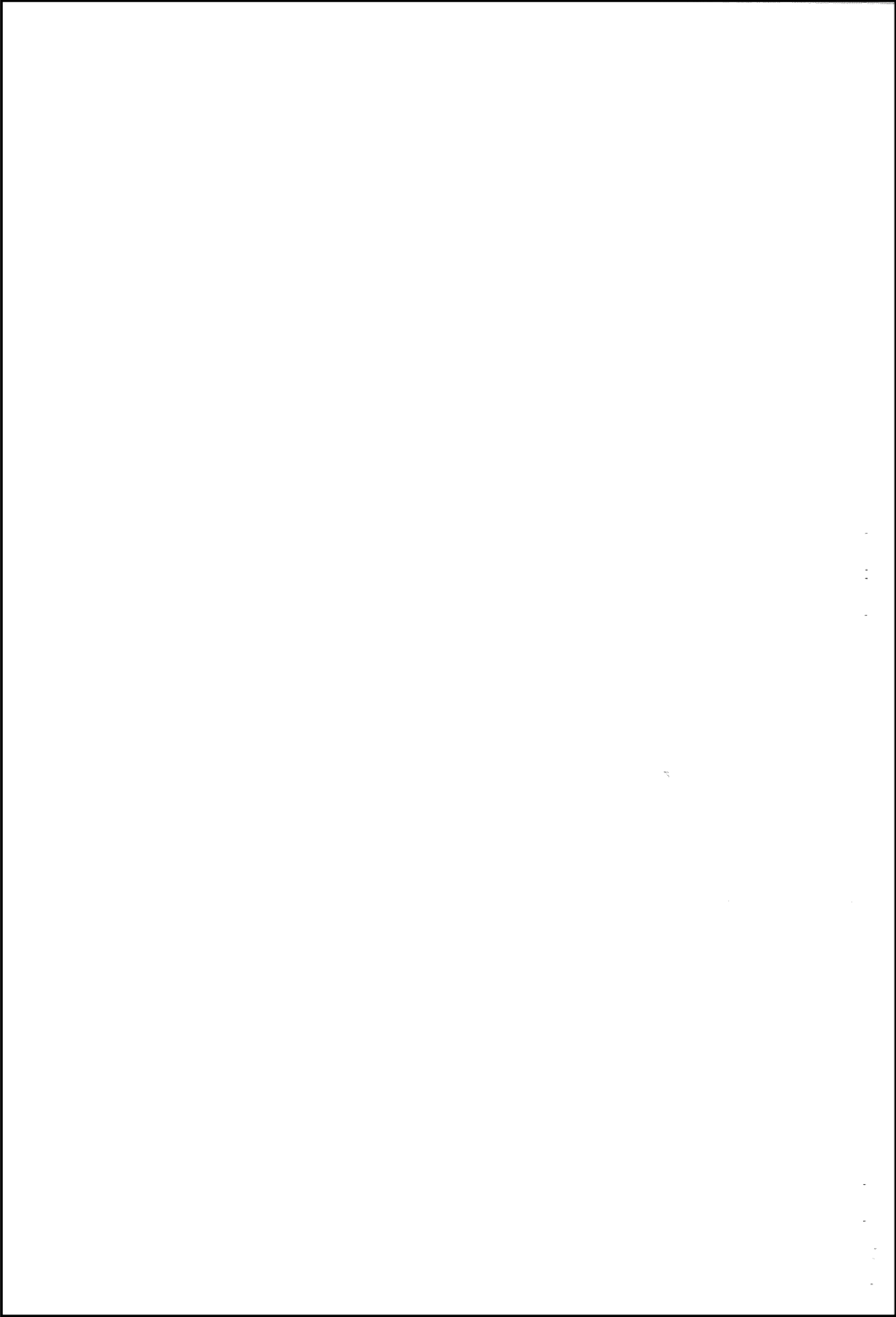
Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldia.es/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldia.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5. Firmado por: 1. C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VA/ES, U9760331.0, CN=52671654K VICENTE MARTI (R. U9760331.0), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=DCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 162423/28072022/01918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

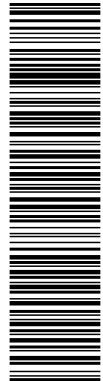


DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14:00
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 69 de 73	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

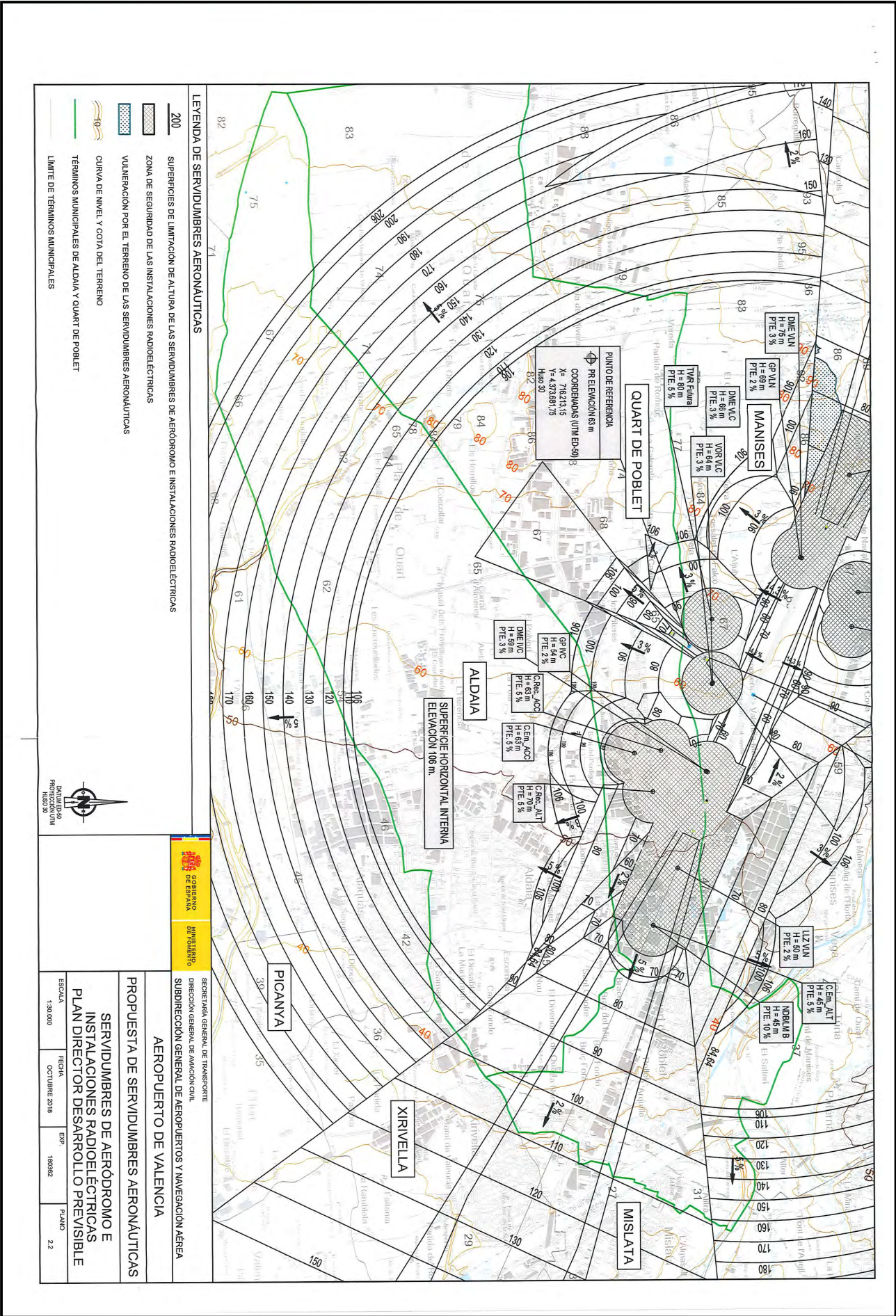


Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.alcaldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.alcaldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por: 1, C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES:U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

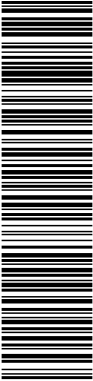




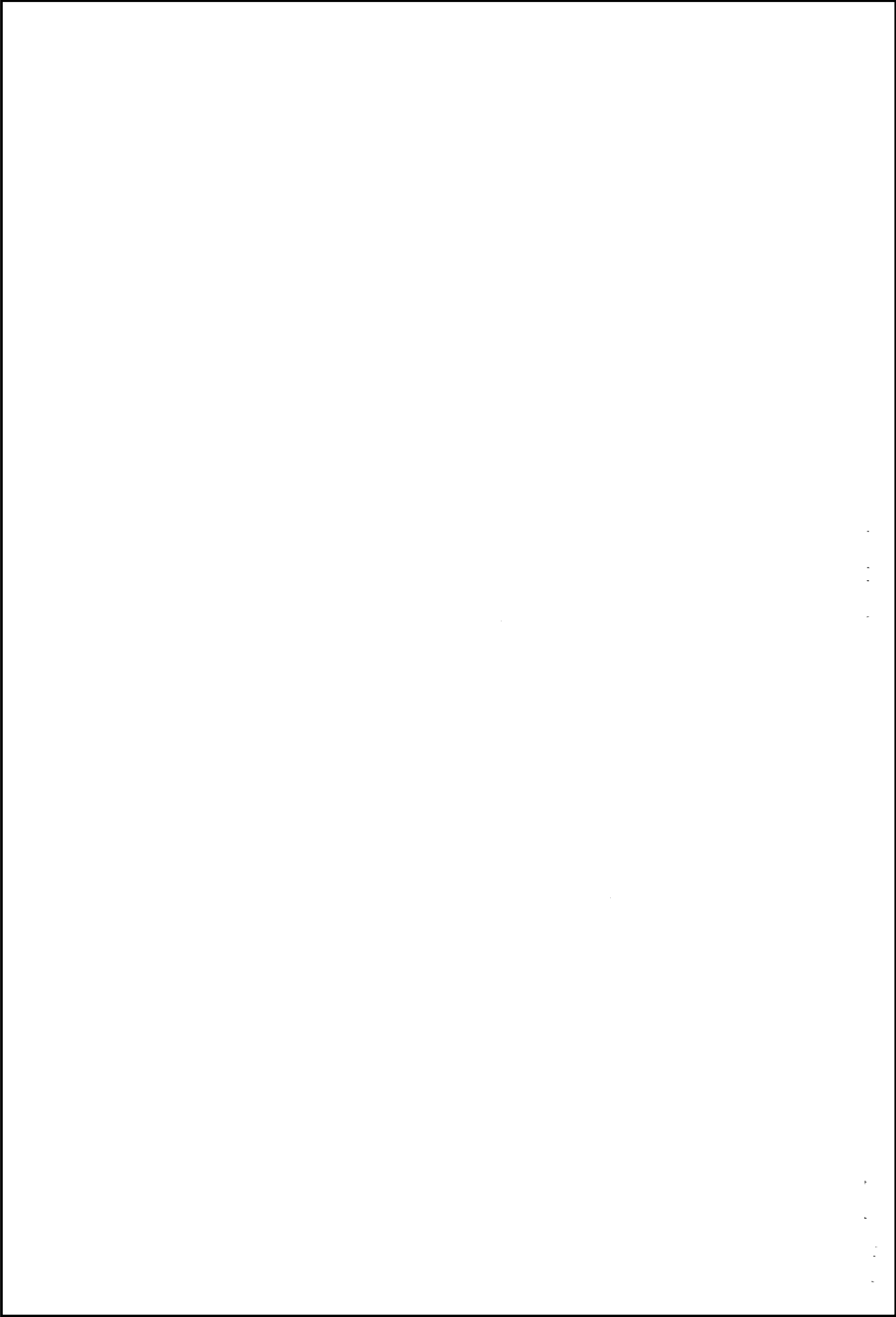
Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldia.es/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1. C-ES, O-PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97-VA/ATES-09760331.0, CN=52671654K VICENTE MARTI (R. U9760331.0), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=DCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 162423/28072022/01918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.



DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14 :00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 71 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

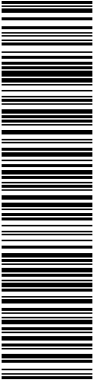


Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldeia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldeia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idione=5 Firmado por: 1, C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES:U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=IDCES-52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.





DOCUMENTO DOCUMENTO POR DEFECTO: 20230223_E_3223_Plan Parcial: Normas urbanísticas	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3223, Fecha de entrada: 23/02/2023 14:14 :00	
OTROS DATOS Código para validación: T26KL-JIC3X-4HXTG Fecha de emisión: 21 de Julio de 2026 a las 14:44:47 Página 73 de 73	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Puede verificar la autenticidad de este documento en https://www.oficinavirtual.aldeia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldeia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5 Firmado por: 1, C=ES, O=PARQUE EMPRESARIAL ALDAYA UTE LEY 18/1982, OID 2.5.4.97=VATES:U97603310, CN=52671654K VICENTE MARTI (R: U97603310), SN=MARTI FERRER, G=VICENTE, SERIALNUMBER=ICES52671654K, Description=Ref/AEAT/AEAT0350/PUESTO 1/62423/28072022101918 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/02/2023 15:14:41.

