

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL

=====

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.-

Artículo 1.- Objeto. Ámbito territorial. Normas supletorias.-

1. Es objeto de este proyecto establecer la ordenación pormenorizada del uso del suelo y de las edificaciones e instalaciones de la nueva implantación industrial de DANONE, S.A. y sus empresas proveedoras, en término municipal de Aldaia (L'Horta Sud-Valencia).

2. El ámbito físico concreto aparece delimitado en los planos del proyecto, con una superficie de 283.717,26 metros cuadrados, teniendo los siguientes lindes:

- Norte:

Carretera Provincial de Aldaia-Alaquàs al Pla de Quart (VV-3017) de la Diputación de Valencia.

- Sur:

En la zona oeste limita con el Barranco del Poyo y la Colada "Camino de Hornillos o Torrente" y en el resto con el Camino linde entre los términos de Aldaia y Alaquàs.

- Este:

En la zona sobre la Vereda del Camino de Turís con el resto de la parcela 70 del polígono 20, y en la zona inferior a la Vereda, limita con la parcela 66 del polígono 18, cuyo propietario es D. Ramón Salvador Salvador, y con parte de las parcelas 51 y 23 también del citado polígono, cuyos propietarios son respectivamente D. José Folgado Peris y D. Salvador Sales Martí.

- Oeste:

Con el Canal Trasvase Júcar-Turía, propiedad de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

3. De la promoción de las obras y del ejercicio de las distintas actividades a desarrollar en el ámbito de la Actuación Integral, podrán ser titulares DANONE, S.A. y sus empresas proveedoras

4. Para lo no previsto en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Particulares de la Zona Industrial del Plan General de Ordenación Urbana de Aldaia, así como al resto de prescripciones del mismo, en cuya aplicación se respetarán siempre las necesidades funcionales de las actividades industriales a implantar.

TITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.-

Artículo 2.- Carácter único del ámbito de la actuación. Zonificación. Obtención de suelo.-

1. El ámbito de la actuación antes definido es único en orden a su gestión y urbanización.

2. En dicho ámbito se establecen las siguientes zonas, que comprenden la superficie que para cada una de ellas se grafía en los planos de ordenación:

- Zona de espacios libres privados.
- Zona de implantación de la fábrica:
 - Zona de acceso. Viario y aparcamientos.
 - Zona industrial.
 - Base logística.
 - Estación depuradora.

Todas estas zonas serán de titularidad, uso y mantenimiento privado.

3. La obtención del suelo que no sea de propiedad del adjudicatario de la actuación o para el que no se disponga de contratos de promesa de venta, será objeto de expropiación por el Ayuntamiento de Aldaia dentro de los plazos señalados en el programa de desarrollo de esta actuación, teniendo la condición de beneficiario de la expropiación el propio adjudicatario.

El proyecto de expropiación concretará las parcelas que, dentro del ámbito de la actuación, quedan sujetas a ella.

Artículo 3.- Aprovechamiento tipo y aprovechamiento subjetivo de los propietarios.-

1. El aprovechamiento tipo del ámbito delimitado es de 0,3 m² de techo edificable por cada m² de suelo bruto.

2. De conformidad con el Convenio Urbanístico que forma parte del proyecto de actuación integral, el propietario privado tendrá derecho al cien por cien del aprovechamiento del suelo industrial, por compensación económica del diez por ciento de cesión al Ayuntamiento.

Artículo 4.- Proyecto de urbanización de la actuación y conexiones exteriores.-

1. El proyecto de urbanización de la actuación definirá las características técnicas para la configuración de las zonas anteriormente descritas, abarcará en su conjunto la totalidad del ámbito, resolviendo todas las infraestructuras y la conexión de las mismas con las redes de infraestructuras externas, al objeto de dotarlo de los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, suministro de gas, red de telefonía, accesos rodado y pavimentado, depuración y eliminación de vertidos y demás servicios que se prevean en dicho proyecto.

2. Se podrá desglosar dicho proyecto en la forma que se considere técnicamente más adecuada para el cumplimiento de sus objetivos (proyectos de obra civil, proyectos de instalaciones, fases de ejecución, etc.).

3. Se acompañará de un estudio sobre los recorridos de acceso de los vehículos de todo tipo desde el emplazamiento de la industria al sistema viario, en cumplimiento de lo dispuesto en la Norma 140 de las de Coordinación del Área Metropolitana.

TITULO III.- DESTINO DE LAS PARCELAS Y CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES. REGULACIÓN DE LOS USOS.-

Artículo 5.- Destino de las parcelas.-

Las parcelas objeto de zonificación conforme al artículo 2 de estas Ordenanzas, se habrán de destinar a los usos pormenorizados que les corresponden.

Artículo 6.- Condiciones de uso del espacio libre privado.-

1. Habrá de estar preferentemente ajardinado con especies arbóreas y vegetales autóctonas.

2. Se podrán realizar edificaciones que alberguen instalaciones al servicio del jardín tales como casetas de aperos, aseos públicos y similares, así como estructuras de mobiliario urbano, pérgolas, umbráculos y otras instalaciones similares. En concreto, se permitirá la ubicación puntual de centros de transformación o estaciones de las redes de infraestructuras que deberán quedar integrados en el diseño de la zona.

3. También se admitirán edificaciones e instalaciones para actividades deportivas y culturales.

4. Se podrán realizar viales para el tráfico rodado de vehículos a motor conexionando las diferentes áreas de usos y permitiendo incluso los accesos desde el exterior.

5. Se podrán diseñar y urbanizar recorridos peatonales y de otro tipo en esta zona.

6. Se podrán ubicar en esta zona casetas destinadas a albergar personal o material informativo y de control de accesos a la zona industrial, así como la ubicación de los centros destinados a centralización de comunicaciones y control de seguridad.

7. En el conjunto de las edificaciones e instalaciones no se podrá exceder, cuando sean cubiertas, el cinco por ciento de la superficie de esta zona, ni el diez por ciento cuando sean descubiertas; además no podrán sobrepasar ocho metros de altura, para respetar el carácter aislado de la implantación y adecuar su inserción en el medio rural.

8. Las edificaciones e instalaciones deberán estar separadas a lindes, al vallado y a otras edificaciones, un mínimo de cinco metros.

Artículo 7.- Condiciones de la edificación industrial.-

1. Por tratarse de una actuación integral de carácter industrial específicamente desarrollada para este fin, dentro de esta zona se podrán realizar las edificaciones e instalaciones que la implantación industrial precise para su funcionamiento y expansión.

2. Los proyectos de construcción definirán la ubicación concreta de cada edificio o instalación dentro de esta zona, sin necesidad de previa o simultánea formulación y aprobación de instrumentos de reordenación de volumen.

3. La edificación será aislada sobre la parcela, y quedará condicionada a las exigencias funcionales que requieren este tipo de instalaciones industriales.

4. Además, se ajustará a los siguientes requisitos:

a) El porcentaje de ocupación máxima de la parcela por las edificaciones principales y secundarias será del 70 % del total de la superficie destinada a este uso.

b) La edificabilidad máxima permitida queda establecida en 0,5 m2 de techo / m2 de parcela edificable.

c) La altura total máxima de la edificación será de 20 metros, exceptuando las instalaciones como chimeneas, torres de refrigeración, antenas, depósitos u otras que sean técnicamente necesarias para el proceso industrial. En estos casos se adoptarán medidas adecuadas para minorar su posible impacto visual.

d) El numero máximo de plantas permitidas será de tres.

e) La altura mínima entre plantas será de 3 metros

5. Los espacios libres de edificación se dispondrán de forma que cumplan su finalidad de destinarse a espacios ajardinados interiores, circulación, aparcamientos y labores de carga y descarga y cuantas sean inherentes al buen funcionamiento de la actividad.

6. Las características iniciales de distribución en planta de la industria, son las que se grafían a nivel de anteproyecto en el plano de ordenación nº 12 Tales características, que se definen para una mejor comprensión de la envergadura del proyecto, tienen no obstante una dimensión orientativa y no vinculante, para no impedir el diseño definitivo de las edificaciones e instalaciones.

Artículo 8.- Sótanos y semisótanos.-

Por debajo de la rasante se podrán realizar todo tipo de instalaciones y construcciones vinculadas a la actividad industrial, y que podrán ocupar hasta el 70 % de la parcela.

El volumen bajo rasante no computará a los efectos del conjunto de la edificabilidad.

Artículo 9.- Vallados.-

1. Todo el ámbito de la actuación podrá ser vallado con una altura mínima de 2,5 metros, ejecutándose el cerramiento con características estéticas que garanticen su integración en el entorno, de manera que el resultado final sea armónico y guarde imagen de calidad.

2. También se podrán construir vallados interiores.

Artículo 10.- Aparcamientos.-

Se fija una dotación de aparcamiento de una plaza por cada 350 m², o fracción superior a 175 m², de superficie de edificación destinada a la actividad.

Artículo 11.- Condiciones estéticas de las edificaciones.-

1. Todos los cerramientos vistos de la edificación, incluida la cubierta, podrán tener el siguiente tratamiento:

a) Fábricas de materiales resistentes con revestimientos metálicos, tipo panel sandwich, prefabricados de hormigón u otros revestimientos resistentes a los fenómenos atmosféricos, tipo cotegran, granulite, estucados, revocos y similares.

b) Pinturas para exterior, resistentes a los agentes atmosféricos: pétreas, silicocalcáreas, a la silicona, esmaltes, lacas y análogas.

c) Aplacados con materiales nobles como piedra natural, piedra artificial, planchas metálicas lacadas, plásticos resistentes al exterior y similares.

2. Las cubiertas deberán tener un nivel de calidad y presencia similar a las fachadas, estando permitido el empleo de elementos ligeros de cubrición tales como las placas de acero galvanizado, aluminio anodizado y similares.

3. Las edificaciones complementarias a la principal, preferentemente cumplirán los mismos requisitos de condiciones estéticas, materiales y colores que dicha principal.

4. Los espacios libres destinados a aparcamientos y a carga y descarga, deberán pavimentarse con resistencia adecuada al tráfico que tengan que soportar.

Artículo 12.- Condiciones higiénicas de las edificaciones.-

1. Las edificaciones contarán con iluminación y ventilación adecuadas a las actividades que en ellas se realicen, quedando autorizadas la iluminación cenital y los sistemas estáticos de ventilación. Todo ello, sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial correspondiente.

2. En concreto, en este aspecto se estará a lo dispuesto en los artículos 112, 113 y concordantes de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Aldaia.

Artículo 13.- Condiciones de uso en la zona de implantación industrial.-

1. El uso dominante en esta zona es el industrial para la fabricación de productos alimentarios, en especial los productos lácteos y derivados.

2. Los usos auxiliares y complementarios del uso dominante, son los industriales y de servicios a desarrollar por empresas proveedoras de DANONE, S.A.

3. Para el uso dominante y los usos auxiliares y complementarios, se permite la instalación de actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas hasta el grado 4 inclusive, según el Nomenclátor aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana.

3. Son usos compatibles, además, los siguientes: el de oficinas, centros de transporte, aparcamientos, infraestructuras básicas, viario, comunicaciones, talleres de mantenimiento, instalaciones de lavado, suministro de combustible para uso propio, espacios libres y zonas verdes, restaurantes, bares, cafeterías, deportivos, culturales, administrativos y en general todos aquellos usos que estén relacionados con el uso dominante y sus industrias auxiliares y complementarias.

Se admite excepcionalmente el uso residencial sólo para la vivienda del personal encargado de la seguridad, vigilancia y conservación del complejo industrial.

4. En este ámbito se prohíben los usos de: discotecas, salas de fiesta y espectáculos, las actividades calificadas como peligrosas por emisión de radiaciones ionizantes, las nocivas e insalubres por vertidos de aguas residuales de índice de contaminación alto-grado 5, aquellas que por sus características deban estar aisladas, las actividades que exigen la transformación química de materiales, procesos electrolíticos o de fundición y moldeo de minerales. Igualmente, se prohíben las actividades extractivas y las de transformación de minerales no energéticos.

5. Los usos industriales y de servicios, anteriormente descritos, se podrán implantar en esta zona cumpliendo lo que en estas Ordenanzas se dispone y, subsidiariamente, las condiciones específicas que para cada uno de ellos se establezcan en las Ordenanzas Particulares de la Zona Industrial del P.G.O.U. de Aldaia, así como en las demás normas y ordenanzas aplicables.

Artículo 14.- Remisión a las Ordenanzas Particulares de la Zona Industrial, a la Ordenanza Municipal de Prevención de la Contaminación Acústica y cumplimiento de las exigencias del Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental.-

1. Por disponer el Ayuntamiento de Aldaia de unas Ordenanzas Particulares de la Zona Industrial en los artículos 96 y concordantes de las Normas Urbanísticas del Plan General, los requisitos y condiciones de tipo medioambiental que correspondan para este tipo de uso o actividad (humos, olores, evacuación de aguas residuales, residuos sólidos industriales gases vapores etc.), deberán de ajustarse a las prescripciones que en ella se contenga.

2. Respecto de los ruidos y vibraciones, y por disponer Aldaia de una Ordenanza Municipal de Prevención de la Contaminación Acústica (BOP nº 179, de 29 de julio de 1995), se determinan a continuación los parámetros máximos de presión sonora exterior admisible que garanticen la protección de las personas y los bienes contra las agresiones producidas por la energía acústica dentro del ámbito de la actuación:

- En el ambiente exterior no se superarán los niveles sonoros de recepción siguientes: 70 dB(A) de 8 a 22 horas y 60 dB(A) de 22 a 8 horas.

- La medición de los niveles sonoros emitidos por los vehículos de tracción mecánica vinculados a la actividad, se realizará de acuerdo con las prescripciones técnicas establecidas para la homologación de vehículos en lo que se refiere al ruido por ellos producido, y cumplirán los requisitos establecidos en la normativa vigente en la materia.

- La unidad de medida dB(A) se expresa en decibelios con ponderación normalizada A, de acuerdo con las prescripciones establecidas en la Norma UNE 20464 u otra que le sustituya.

- La medición del nivel sonoro en el exterior se realizará en el lugar donde su valor sea más alto y atendiendo a las normas de medición establecidas en el artículo 29, apartados 1, 2 y 3, de la Ordenanza Municipal de Prevención de la Contaminación Acústica, antes citada.

- En cuanto a las vibraciones, se instalarán todas las máquinas de manera que originen en el interior de los edificios niveles de vibración no superiores a $K=10$, para vibraciones continuas, y $K=128$ para vibraciones transitorias, considerándose como éstas aquellas cuyo número de impulsos sea inferior a tres sucesos por día.

- Como unidad de medida para vibraciones se establece la aceleración en metros por segundo al cuadrado y se adoptan las curvas límites de vibración en aceleración de la Norma DIN-4150.

3. Los proyectos técnicos de medidas correctoras habrán de ajustarse a lo dispuesto en la Orden de 7 de julio de 1983, de la Conselleria de Gobernación (DOGV de 19-7-83), por la que aprueba la Instrucción 2/1983, que establece las directrices para la redacción de los proyectos técnicos de instalaciones industriales.

4. Sin perjuicio de lo anterior, el destino final de los residuos generados, ya sean inertes, asimilables a urbanos, tóxicos y peligrosos, será el adecuado a cada uno de ellos, de acuerdo con las características físico-químicas. Se prohíbe acumular residuos sólidos, escombros, o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza, que constituyan o puedan constituir peligro de contaminación de las aguas o de degradación del entorno.

5. Las características de los vertidos industriales serán las que se determinan en el proyecto de Evaluación del Impacto Ambiental y las exigidas por la Confederación Hidrográfica del Xúquer (**ANEXO II.3.-EVACUACIÓN AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES**. Informe sobre solicitud de vertido de aguas residuales autorizadas por la Confederación Hidrográfica del Júcar).

Queda prohibido el vertido directo o indirecto a los cauces y lagunas, de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica puedan alterar las aguas, con daños para la salud pública o para los aprovechamientos interiores, tanto comunes como especiales, y en todo caso queda prohibido el vertido a los acuíferos subterráneos.

6. De las inspecciones y resultados de análisis de la estación depuradora de aguas residuales, se entregará copia al Ayuntamiento de Aldaia.

7. En el caso de que se produjera vertido de las aguas residuales a las redes municipales de saneamiento, se habrán de cumplir las condiciones de depuración o pretratamiento establecido en las Ordenanzas Municipales y en las licencias concedidas, el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como de los materiales flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros afluentes puedan afectar directa o indirectamente al buen funcionamiento de las redes de alcantarillado.

Para el supuesto que las redes de saneamiento a las que se conectase no estuvieran en servicio, o funcionaran de manera deficiente, se exigirá que los residuos líquidos generados sean retirados por la empresa autorizada para realizar su vertido donde se especifique por el Ayuntamiento, todo ello con el propósito de evitar vertidos incontrolados y contaminantes. A tal fin, y hasta que se proceda a la retirada de dichos residuos, se mantendrán provisionalmente en depósitos impermeables con las condiciones que se establecen por el Ayuntamiento.

8. En cuanto al cumplimiento de las exigencias del Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental, se aplicarán las contenidas en el epígrafe 6-"Medidas correctoras y/o protectoras del mismo".

ANEXO BÁSICO DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS.-

- 1.- **Parcela:** Porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico.
- 2.- **Ocupación de parcela:** Es la parte de la parcela que puede sustentar edificaciones sobre ella.
- 3.- **Porcentaje de ocupación:** Es la relación existente entre la superficie ocupable y la superficie total de la parcela. El porcentaje se entiende como ocupación máxima, pudiendo no llegar al límite si así lo impidieran otras limitaciones.
- 4.- **Espacios libres:** Superficie que no puede ser ocupada por la edificación. Esta prohibición no es de aplicación por debajo de la rasante.
- 5.- **Volumen construido:** Es el encerrado por los paramentos exteriores de la edificación y por el plano inferior de la estructura de cubiertas.
- 6.- **Edificabilidad:** Es el valor máximo total de superficie construida que puede edificarse sobre un terreno. Este se expresará en metros cuadrados.
- 7.- **Coeficiente de edificabilidad:** Es el resultado de dividir la edificación construida total -en superficie- por la superficie de la parcela.
- 8.- **Altura de la edificación:** Es la distancia entre la cota del terreno y las diversas partes del edificio. Esta medición se efectúa en unidades métricas y en vertical.
- 9.- **Altura libre entre plantas:** Es la distancia en vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.
- 10.- **Planta:** Es toda superficie practicable cubierta, capaz de soportar una actividad.

- 11.- **Número de plantas:** Es el número de superficies practicables cubiertas que se pueden disponer superpuestas, por encima de la cota del terreno, guardando la separación mínima reglamentaria.

DOCUMENTO PARA TRAMITACIÓN