

**SECTOR**  
**“POLÍGONO INDUSTRIAL”**  
**RAFAL**

**TEXTO REFUNDIDO**  
**“NORMAS URBANÍSTICAS”**

**“POLÍGONO INDUSTRIAL”**

**TERMINO MUNICIPAL DE RAFAL**  
**(ALICANTE)**

**ABRIL, 2002**

## **ÍNDICE**

### **1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

### **2.- DIVISIÓN DE ZONAS.**

### **3.- CONDICIONES GENERALES PARA TODAS LAS ZONAS.**

- A.- TRAMITACIÓN Y CONTROL.
- B.- LICENCIAS DE OBRAS.
- C.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.
- D.- ALINEACIONES Y NIVELACIONES.
- E.- ESTUDIOS DE DETALLE.
- F.- CIRCULACIÓN Y ESTACIONAMIENTO.
- G.- CERRAMIENTO DE PARCELA.
- H.- TIPO DE EDIFICACIÓN.
- I.- CERTIFICADO FINAL DE OBRA.
- J.- USOS PERMITIDOS.
- K.- CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD.

### **4.- ZONIFICACIÓN.**

- 4.1.- Z.I.- Zona Industrial.
  - 4.1.1.- Zona Residencial ejecutada.
- 4.2.- E.Q.- Zona de Equipamientos. Dotacional Público.
- 4.3.- Z.V.- Zonas Verdes de Red Secundaria.

### **5.- RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

- 5.1.- Tipología Industrial.

### **6.- CONCLUSIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

## **1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán a todas las Actuaciones Urbanísticas y de Edificación, tanto privadas como de carácter público que se proyecten realizar en los terrenos comprendidos en el Sector "POLÍGONO INDUSTRIAL" del Planeamiento de RAFAL, de cuya Ordenación, este documento forma parte.

La finalidad de estas Normas Urbanísticas es el establecimiento de las regulaciones necesarias para el desarrollo de las actividades constructoras de modo que tiendan a fomentar la sanidad, seguridad y bienestar de la población que ha de ocupar la zona afectada por las mismas, así como permitir un desarrollo ordenado del territorio.

Estas Normas Urbanísticas se aplicarán a todo tipo de actividad constructora, edificatoria e incluso al uso de las edificaciones y espacios libres, tanto sean públicos como privados, comprendidos dentro de los límites establecidos en el Plan.

## **2.- DIVISIÓN DE ZONAS.**

Los terrenos afectados por este Plan Parcial se dividen en las siguientes zonas:

**Z.I.- Industrial.**

**Z.V.- Zonas Verdes.**

Aunque en el momento de la redacción del P.G.O.U. de Rafal existen en el sector del Polígono Industrial una serie de edificaciones residenciales, no constituyen en sí una Zona, ya que cuando se sustituyan las construcciones actuales por otras, las nuevas ya serán de uso industrial.

### **3.-CONDICIONES GENERALES PARA TODAS LAS ZONAS.**

#### **A.- TRAMITACIÓN Y CONTROL**

Todos los Proyectos de Urbanización y Edificación se ajustarán a las disposiciones marcadas en estas Normas Urbanísticas y solicitarán del Ayuntamiento la oportuna licencia, de acuerdo con el trámite legal vigente en el momento de presentar la solicitud y con lo indicado en el P.G.O.U. de Rafal.

#### **B.- LICENCIAS DE OBRAS.-**

Están sujetos a previa Licencia Municipal, todos los actos a que se refiere el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U.) y artículo 242 de la Ley del Suelo (L.S.), que pretendan realizarse en el Polígono Industrial de Rafal.

La Licencia de Obras no dará derecho a ejercer la actividad si no se ha solicitado previamente permiso para desarrollar ésta, según establece la Ley 3/1989, de 2 de mayo, de las Cortes Valencianas sobre *Actividades Calificadas*.

#### **C.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.-**

*Contenido.-* Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el art. 92 del Texto Refundido y en los art. 69 y 70 del R.P.U., además de las siguientes :

- Ambito de actuación.
- Determinaciones del Planeamiento para el ámbito del proyecto :
  - Calificación pormenorizada del suelo.
  - Definición de alineaciones y rasantes.
  - Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización

- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención, dirigidas a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos del paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, o imbornales, acabados, texturas, etc.)
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción provisional, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

*Garantías.*- Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor particular, se constituirá por éste una garantía económica del 7 % (salvo que por la legislación urbanística, se exija una superior, en cuyo caso será esta última), calculada con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la U.E. o Polígono. Quedan exentos del anterior requisito los proyectos de iniciativa municipal.

*Tramitación.*- Los proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el art. 117 del T.R.L.S. y arts. 34 y 53 de la L.R.A.U.

#### **D.- ALINEACIONES Y NIVELACIONES.**

La definición de las alineaciones y rasantes de las vías que el Planeamiento propone se precisarán en los Planes Parciales, Especiales o Proyectos de Urbanización que desarrollen la ordenación de cada suelo. Cuando se trate de una vía cuyo eje es línea de separación entre dos sectores, la precisión de sus alineaciones deberá hacerse en el Plan Parcial del primer sector que se ordene, aunque la obligación de su ejecución la compartan los dos sectores contiguos.

Cuando se trate de la ejecución de un elemento viario independientemente de la urbanización de su entorno, sus alineaciones podrán precisarse mediante el Plan Especial del correspondiente Proyecto de Urbanización o de Ejecución.

En la precisión de alineaciones se mantendrán las anchuras de las vías que especifica este Planeamiento y las modificaciones del trazado debidos a ajustes de la topografía, de los límites de propiedad, de las líneas de edificación existentes, no disminuirán la anchura ni la capacidad de servicio de la vía.

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias en todas las parcelas, a este efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que sobre el terreno, hayan sido previamente fijadas por los Servicio Técnicos Municipales, las alineaciones y rasantes que le correspondan.

#### **E.- ESTUDIOS DE DETALLE.-**

Deberán desarrollarse en todo el ámbito de las manzanas edificables del Plan Parcial Estudios de Detalle con carácter previo al otorgamiento de licencias de obras en cada una de ellas, con las finalidades previstas en el *Artículo 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística*. Para control por el Ayuntamiento del diseño definitivo de la implantación de las viviendas en cada una de las manzanas.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por el art. 91 del T.R, los arts. 65 y 66 del R.P.U. y art. 26 de la L.R.A.U. además de los siguientes :

- Ambito de actuación.
- Determinaciones del Planeamiento para el ámbito de ordenación.
- Calificación pormenorizada del suelo según las Normas Particulares, Ordenanzas de usos y edificación aplicables.

- Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- Características especificadas de gestión ; en su caso : condiciones particulares de la UE que le afecte.
- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados
- Justificación de mantenimiento de las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

2.- En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio E.D. Así mismo en su documentación incluirán :

- La distribución general de espacios libres y edificados dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso lo que resulten de cesión gratuita al municipio.
- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en el Planeamiento.
- La justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones del entorno.
- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público, incluyendo el tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

En el Estudio de Detalle podrán señalarse nuevas vías complementarias, tanto privadas como públicas, en el interior de las manzanas o áreas edificables, con el objeto de facilitar el acceso a las edificaciones.

Los Estudios de Detalle serán tramitados de acuerdo con el procedimiento previsto en el art. 52 de la L.R.A.U.

**F.- CIRCULACIÓN Y ESTACIONAMIENTO.-**

Todas las plazas de aparcamiento que se establecen para cada uso específico deberán estar radicadas en el interior del edificio o parcela. Ante esta imposibilidad se aceptará que se garanticen en solar próximo con inscripción registral vinculada a la edificación en cuestión. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela según el uso de la edificación, atendiendo a los siguientes estándares de uso especificados en el art. 15 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, el cual especifica que en parcela privada será preceptivo dejar una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> construidos de uso industrial o algún otro permitido en el sector.

Se establecen en las zonas laterales de las vías de circulación, bandas de ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS, tras haber dejado libres las vías de circulación, con una previsión de aparcamiento sobre viales de 506 plazas, que se complementan con las dotaciones de aparcamiento previstos por la ordenanza en el interior de las parcelas que asciende a 409 unidades, más 18 unidades en el exterior destinadas a minusválidos, con lo que queda sobradamente justificada la dotación de aparcamientos exigible a esta actuación urbanística que asciende a 933 unid., número superior al correspondiente al exigido en el art. 15 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

En circunstancias particulares el Ayuntamiento podrá matizar puntualmente la dotación de aparcamiento.

### **G.- CERRAMIENTO DE PARCELA.-**

La zona industrial se configura por el sistema de alineación a vial no siendo obligatorio el vallado de las parcelas en las alineaciones de los frentes de fachada.

### **H.- TIPO DE EDIFICACIÓN.-**

Dentro de las parcelas se establecen las siguientes posibilidades de edificación :

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
- b) Bloques representativos.
- c) Construcciones accesorias.

Las características de estas edificaciones, serán las siguientes :

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje, que comprende la edificación principal de las áreas industriales, pudiendo estar adosadas en la misma parcela a los bloques representativos o construcciones accesorias, según las conveniencias o necesidades del promotor.
- b) Bloques representativos, comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y en general todos los que, dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación.
- c) Construcciones accesorias, son todas las edificaciones y tinglados necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, que sin ser elementos productivos, son complementarios a los mismos, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas de guarda, etc. Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a las necesidades del proyecto.

La composición de los edificios y los materiales a emplear serán en fachadas de paneles prefabricados de hormigón o bloque cara vista o revestimiento monocapa, quedando obligadas las construcciones a la colocación de paramentos verticales que eviten al frente, la visión de cubiertas de chapa y cumbrreras de las edificaciones, pintadas en rojo o color similar.

En cualquier caso, los retranqueos de las edificaciones a vial serán de 5 m y la altura máxima de las mismas de 11 m.

#### **I.- CERTIFICADO FINAL DE OBRA.-**

En caso de discordancia entre las condiciones que dieron lugar a la licencia y la obra ejecutada o el uso a que se destina, no se otorgarán los derechos de enganche de alcantarillado, agua o cualquier otro de carácter municipal, estos derechos no se concederán de manera definitiva sin el Certificado Final de Obra firmado por los técnicos facultativos directores de la misma.

#### **J.- USOS PERMITIDOS.**

##### **Grados según usos :**

En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados :

- 1.- De superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup> o capacidad superior a 250 personas.
- 2.- De superficie comprendida entre 500 y 2.500 m<sup>2</sup> o capacidad comprendida entre 100 y 250 personas.
- 3.- De superficie comprendida entre 300 y 500 m<sup>2</sup> o capacidad comprendida entre 50 y 100 personas.
- 4.- De superficie hasta 300 m<sup>2</sup> o capacidad menor de 50 personas

**Usos del suelo :**

Se consideran los siguientes usos del suelo dentro del ámbito del Suelo Urbanizable uso Industrial:

a) **Industrial**

1. Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

2. A los efectos de la regulación del uso industrial y de la determinación de su compatibilidad con otros casos, las actividades comprendidas en este uso se clasifican atendiendo a las molestias, efectos nocivos para la salud, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir en las personas, en los bienes y en el medio ambiente. En relación con los referidos conceptos, se establece la siguiente categoría de uso industrial permitida en Rafal dentro del casco urbano: Actividades compatibles con el uso residencial, tales como laboratorios, talleres familiares y pequeñas industrias en general, que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de potencia total inferior a 10 KW, que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos superiores a 20 decibelios ni emanaciones o peligros especiales.

De otra parte se establece que el resto de actividades industriales situadas en Rafal tendrán su sitio en la zona delimitada como polígono industrial. Así mismo, dentro del volumen reservado a la construcción de talleres, almacenes o naves industriales, se permitirá excepcionalmente la construcción de viviendas siempre y cuando la propiedad de vivienda y construcción industrial a la que se vincule, sea indisoluble.

3. A las actividades comprendidas dentro del uso industrial les será de aplicación para su calificación, tramitación, señalamiento de medidas correctas y régimen específico en General, el Decreto 54/1.990 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana que aprueba el *Nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas*.

4. Queda condicionada por la aprobación municipal, la instalación de una estación de servicio en la zona industrial.

**b) Terciario (T):**

Es el correspondiente a edificios o locales destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases, incluido el almacenamiento de éstas, corresponde también los restaurantes, bares, cafeterías y los servicios personales, así como los establecimientos mixtos con industria no salubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial. Quedan incluidas las galerías comerciales.

**c) Equipamientos (D) :**

Es el correspondiente a las edificaciones y a los recintos cuya función es la de proveer al vecindario, y público en general, de las atenciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, proporcionando una cierta calidad de vida. En el caso del Polígono Industrial, los equipamientos previstos son:

D-1 : *Infraestructuras*. Quedan abarcadas en este uso todas las construcciones e instalaciones vinculadas al Sistema de Infraestructuras (SI) como pueden ser los depósitos de agua potable, las depuradoras, las subestaciones eléctricas, el parque municipal, los canales de riego y cualquier otro similar.

D-2 : Espacios Libres. Quedan abarcadas en este uso los espacios y recintos al aire libre que se destinen a zonas verdes, jardines, paseos, áreas de recreo y juegos, zonas de esparcimiento y ocio.

**Limitaciones según condiciones ambientales :**

En este apartado se detallan aquellas limitaciones sobre perturbaciones, ruidos, vibraciones, olores y vertidos. Sin perjuicio de los usos permitidos en

cada zona, las actividades radicadas en cualquier edificación no podrán sobrepasar los límites de impacto ambientales que se establecen en relación con otras actividades colindantes, a cuyo efecto deberán instrumentar las medidas correctoras que sean necesarias.

La medición de las perturbaciones ambientales se efectuará en el perímetro exterior del edificio emisor : lindes, fachadas o límite exterior de la parcela cuando éste sea exento y también en el interior de los locales colindantes dedicados a otras actividades. A los efectos de medición de perturbaciones en horas nocturnas, se considera como tal el espacio de tiempo comprendido entre las 23 horas y las 8 horas del día siguiente.

No se permiten las instalaciones eléctricas de nuevas actividades que afecten al funcionamiento de instalaciones, maquinarias o equipos de cualquier actividad colindante existente.

Los límites de emisión y recepción sonora en la fuente y actividad colindante serán los que figuran en el cuadro siguiente y se medirán de acuerdo con la Norma UNE 21/314/75.

USO Y CLASE DEL EDIFICIO CONTIGUO	EMISION TRANSM. EXTERIOR TRANSMISION MAXIMA		RECEPCION SONORA INTERIOR TRANSMISION MAXIMA	
	DIA	NOCHE	DIA	NOCHE
Uso Industrial ( I1 a I9 )	65	55	55	45
Uso Terciario ( T1 a T-4 )	55	45	35	30
Uso Equipamiento ( D1 a D8)	55	45	35	30
Uso Sanitario ( D6 )	45	35	25	20

En cualquier caso, en horas nocturnas y sobre los edificios en los que pueden pernoctar personas (Equip. Sanitario y Asistencial, etc.), el nivel sonoro de cualquier actividad colindante no podrá sobrepasar los 20 dBA con respecto al ruido ambiental sin valores accidentales.

No se admitirán vibraciones producidas por instrumentos o maquinaria por encima de 5 Pals, medidos en cualquier punto exterior al local donde se ubiquen, debiéndose disponer, en su caso, bancadas amortiguadoras y apoyos elásticos.

No se admitirán la emisión de humos, gases, cenizas, partículas, olores u otros contaminantes atmosféricos que puedan originar daños o molestias a personas o deterioros al medio urbano o natural, siendo necesaria su evacuación a través de chimeneas o conductos, previa interposición de filtros o depuradoras si fuera necesario.

Los vertidos que, por su naturaleza, no puedan ser evacuados a la red general de saneamiento o a otras cuencas de vertido, deberán ser sometidos a un proceso previo de depuración en el propio inmueble, que cumpla las condiciones señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, o las que se impongan en las condiciones de la preceptiva Licencia.

#### **K.- CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD.-**

##### **Derribos, necesidad de licencia y vertido de escombros :**

Es preceptiva la licencia municipal para proceder al derribo de edificios, previo el correspondiente proyecto suscrito por técnico competente. Las paredes recayentes a vía pública, sólo podrán derribarse tras una pantalla o cerco que impida molestias o peligros a los viandantes. Los escombros procedentes de derribo no se depositarán en la vía pública, debiendo ser transportados inmediatamente al vertedero.

### **Condiciones de Dotación Higiénica :**

Todas las edificaciones destinadas a Uso Industrial, dispondrán de aseos independientes para los dos sexos a razón de 1 lavabo, 1 inodoro y 0,33 duchas por cada 10 operarios o cada 250 m<sup>2</sup> de edificación (incluidos los patios de trabajo). Esta dotación se ampliará por cada fracción en idéntica proporción por cada 10 operarios o 250 m<sup>2</sup> de edificación. Se dispondrá de vestuarios a razón de 0,5 m<sup>2</sup>/operario (además de los aseos). Se podrá justificar la ausencia de la reserva para uno de los sexos y la unificación de estándares en el caso de turnos de trabajo. En cualquier caso se estará a lo que dice la Normativa sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En todos los edificios de Uso Público y en los de pública concurrencia, se dispondrá de aseos diferenciados (que podrán compartir el vestíbulo y la zona de lavabos) de manera que exista 1 lavabo y 1 inodoro cada 25 personas de aforo, incluyendo el cómputo al personal dependiente. En el cálculo para los aseos de hombres un retrete equivaldrá a dos urinarios, debiendo elegir el proyectista los aparatos más adecuados a cada actividad. Este estándar no puede suponer una menor dotación de aparatos que los que dice la normativa sectorial específica en cada caso.

Todos los aseos y vestuarios estarán convenientemente ventilados al exterior, ya sea por ventilación natural o artificial, y ésta última de modo forzado o mecánico.

Todas las edificaciones con un aforo superior a 100 personas contarán con aseos para minusválidos con todo su equipamiento, garantizando la eliminación de barreras arquitectónicas.

Los locales destinados a oficinas deberán cumplir las condiciones siguientes :

- 1.- Tendrán en planta o área mínima de 12 m<sup>2</sup> y una cubicación de 30 m<sup>3</sup> también mínima.
- 2.- Dispondrán, al menos de un cuarto de aseo para cada sexo, con unas dimensiones mínimas de 3 m<sup>2</sup> por aseo.

A tenor de la previsión de puestos de trabajo, se incrementará el número de aseos de conformidad con lo dispuesto en el vigente Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo, de Marzo de 1970, o Normas que lo sustituyan.

### **Medidas correctoras para industrias**

Será obligatorio para todas las industrias a instalar en el Sector Polígono Industrial, la adopción de las medidas correctoras necesarias para que el nivel de perturbaciones por ruidos y vibraciones y grado de contaminación en vertidos no exceda de los límites señalados en la presente ordenación.

Los ruidos se expresan en decibelios de la escala A (dBA) y las vibraciones en Pals. ( $V \text{ Pals.} = 10 \text{ Log.}10 3.200 A^2 * N^3$ , siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios).

Si las aguas residuales no reúnen las condiciones que se especifican a continuación coma máximas tolerables, para su vertido al alcantarillado general, habrán de ser sometidas a previa depuración en parcela antes de su vertido a la red de alcantarillado.

## **Prohibiciones y limitaciones en los vertidos, emisiones, ruidos.**

Queda prohibido la instalación en este Polígono Industrial, de industrias con gran consumo de agua potable, salvo la excepción de que se autoabastezcan con sus propios medios, como pozos, balsas, camiones cubas, plantas desalinizadoras, etc. En concreto se prohíbe la instalación en el Polígono de industrias cuya demanda de agua sea superior a 1 m<sup>3</sup>/día por cada 400 m<sup>2</sup> de edificación industrial, salvo que se acredite ante el Ayuntamiento que se dispone de fuente propia de abastecimiento o sistema de reciclado o recuperación de los volúmenes de agua consumidos.

### *a) VERTIDOS.*

Se estará a lo dispuesto en el Modelo de Ordenanza de vertidos a la Red de Alcantarillado (*elaborado por la Federación Valenciana de municipios y Provincias conjuntamente con la Entitat de Sanejament y la Consellería de Medio Ambiente respectivamente*).

### II.- Vertido de Aguas Residuales Industriales

*Artículo 4º.- Se entienden como aguas residuales industriales aquellos residuos líquidos o transportados por líquidos o transportarlos por líquidos, debidos a procesos propios de actividades encuadradas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE 1993), Divisiones A, B, C, D, E O.90.00 y O.93.01.*

*Todos los vertidos a la red de alcantarillado de aguas residuales de origen industrial deberán contar con el Permiso de Vertido expedido por el Ayuntamiento.*

*Artículo 5°.- En la solicitud de Permiso de Vertido, junto a los datos de identificación, se expondrán, de manera detallada, las características del vertido, en especial:*

- *Volumen de agua consumida.*
- *Volumen máximo y medio de agua residual vertida.*
- *Características de contaminación de las aguas residuales vertidas.*
- *Variaciones estacionales en el volumen y características de contaminación de las aguas residuales vertidas.*

*Artículo 6°.- De acuerdo con los datos aportados por los solicitantes, el Ayuntamiento estará facultado para resolver en el sentido de:*

*1.- Prohibir totalmente el vertido, cuando las características que presente no puedan ser corregidas por el oportuno tratamiento. En este caso los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, Entidad o Empresa en quién delegue, aprobarán el método de almacenaje, transporte y punto de vertido de los residuos propuesto por la industria contaminante.*

*2.- Autorizar el vertido, previa determinación de los tratamientos mínimos que deberán establecerse con anterioridad a su salida a la red general, así como los dispositivos de control, medida de caudal y muestreo que deberá instalar la industria a su costa.*

*3.- Autorizar el vertido sin más limitaciones que las contenidas en esta Ordenanza.*

*Artículo 7°.- El Permiso de Vertido estará condicionado al cumplimiento de las condiciones establecidas en esta Ordenanza, y se otorgará con carácter indefinido siempre y cuando no varíen sustancialmente las condiciones iniciales de autorización.*

*No se permitirá ninguna conexión a la red de alcantarillado en tanto no se hayan efectuado las obras o instalaciones específicamente determinadas, así como las modificaciones o condicionamientos técnicos que, a la vista de los datos aportados en la solicitud del Permiso de Vertido, establezca el Ayuntamiento.*

*Artículo 8º.- Cualquier alteración del régimen de vertidos deberá ser notificada de manera inmediata al Ayuntamiento. Dicha notificación deberá contener los datos necesarios para el exacto conocimiento, como al tiempo y al volumen del vertido.*

*De acuerdo con estos datos y las comprobaciones que sean necesarias, el Ayuntamiento adoptará nueva resolución de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6º.*

*Artículo 9º.- Son responsables de los vertidos, los titulares de los Permisos de Vertido.*

#### *Prohibiciones y Limitaciones Generales de los Vertidos.*

Las aguas que se viertan a la red general, tendrán limitado el nivel de emisiones y vertidos de acuerdo con lo siguiente:

Queda prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado, aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, cause o puedan causar por sí solos o por interacción con otros desechos, algunos de los siguientes tipos de daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento:

- 1.- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- 2.- Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.
- 3.- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
- 4.- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier tipo de obstrucciones físicas, que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
- 5.- Perturbaciones y dificultades en el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales que impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

De igual forma queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

- a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- c) Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o en mezclas altamente comburentes.
- d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.

- e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- g) Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.
- h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas requieran un tratamiento específico.
- i) Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a ;

Amoniaco	100 p.p.m.
Monóxido de carbono	100 p.p.m.
Bromo	1 p.p.m.
Cloro	1 p.p.m.
Acido cianhídrico	10 p.p.m.
Acido sulfhídrico	20 p.p.m.
Dióxido de azufre	10 p.p.m.
Dióxido de carbono	5.000 p.p.m.

Queda prohibido descargar directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado, vertidos con características o concentración de contaminantes instantáneas superiores a las indicadas a continuación:

PARÁMETRO	Valor límite
PH	5,5 – 9,00
Sólidos en suspensión (mg/l)	1.000 mg/l
Materiales sedimentables (ml/l)	20 ml/l
Sólidos gruesos	Ausentes
DBO <sub>5</sub>	1.000 mg/l
DQO	1.500 mg/l
Temperatura	50 °C
Conduct. Eléctrica a 25 °C	5.000 µS/cm
Color	Inapreciable a una dilución de 1/40

Aluminio	20,0 mg/l
Arsénico	1,0 mg/l
Bario	20,0 mg/l
Boro	3,0 mg/l
Cadmio	0,5 mg/l
Cromo III	2,0 mg/l
Cromo IV	3,0 mg/l
Hierro	10,0 mg/l
Manganeso	10,0 mg/l
Níquel	10,0 mg/l
Mercurio	0,1 mg/l
Plomo	1,0 mg/l
Selenio	1,0 mg/l
Estaño	10,0 mg/l
Cobre	3,0 mg/l
Zinc	10,0 mg/l
Cianuros totales	5,0 mg/l
Cloruros	2.000,0 mg/l
Sulfuros totales	5,0 mg/l
Sulfitos	2,0 mg/l
Sulfatos	1.000,0 mg/l
Fluoruros	15,0 mg/l
Fósforo total	50,0 mg/l

PARAMETRO	Valor límite
Nitrógeno amoniacal	85,0 mg/l
Nitrógeno nítrico	65 mg/l
Aceites y grasas	150,0 mg/l
Fenoles totales	2,0 mg/l
Aldehídos	2,0 mg/l
Detergentes	6 mg/l
Pesticidas	0,50 mg/l
Toxicidad	30,0 U.T.

*Condiciones:*

- 1.- Los materiales en suspensión mantenidos en las aguas residuales no excederán de 30 miligramos de materia por litro.
- 2.- La demanda bioquímica de oxígeno DBO, medida después de cinco días de incubación a 20 grados no rebasará la cifra de 10 miligramos por litro.
- 3.- El nitrógeno expresado en N  $Nh_4$  no será superior a 10 y 15 miligramos por litro, respectivamente.

- 4.- No contendrán sustancias capaces de provocar intoxicación a personas o animales.
- 5.- Las aguas residuales no contendrán elementos que por su forma o volumen flotante, requimentable o precipitable, atente directa o indirectamente al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.
- 6.- El afluente tendrá un Ph comprendido entre 5.5 y 9.
- 7.- El afluente no tendrá nunca una temperatura superior a 30 grados, estando obligados los industriales a realizar los procesos de refrigeración necesarios a tal fin.
- 8.- Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos e hidroxilados y sus derivados halogenados.

*b) EMISIONES.-*

Las evacuaciones de gases, vapores, humos, polvos, etc. que se produzcan en el interior, deberán ser eliminados mediante instalaciones adecuadas conforme a la Reglamentación de Seguridad e Higiene del Trabajo.

La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias, no excederá de 50 Kg. por hora.

*c) EXTINCIÓN INCENDIOS.-*

Para la prevención y extinción de incendios las construcciones dispondrán de las instalaciones y útiles que determinen el servicio municipal de incendios o técnicos municipales, además de cumplir lo dispuesto en las disposiciones vigentes, debiendo adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/96. En cualquier caso, las condiciones generales de la urbanización, acceso a los edificios, disposición de hidrantes y presupuestos de accesibilidad, deben cumplir lo dispuesto en los art. del Apéndice 2 de la CPI/96.

*d) VERTIDO DE RESIDUOS SÓLIDOS*

- Se entiende por gestión la recogida, el almacenamiento, el transporte, el tratamiento, la valorización y la eliminación de los residuos, incluida la vigilancia de estas operaciones y la de los vertederos y almacenamientos definitivos, una vez completados.
- Gestor es el titular autorizado para realizar cualquiera de las actividades que componen la gestión de los residuos, sea o no el productor de los mismos, siempre que no implique exclusivamente la recogida y transporte o sólo el transporte de los mismos.

**Vertederos Controlados**

El Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana. Regula la normativa en cuanto a localización, diseño, operación, control de la contaminación de las aguas subterráneas y clausura de los residuos producidos ya sean urbanos o industriales, por lo que el presente P.G.O.U. y en concreto este artículo de vertederos controlados quedan regulados por dicha normativa concretamente en el art. 10.6 y 10.7.

*d) Ruidos y vibraciones.- Se estará a lo dispuesto en el Modelo de Ordenanza Municipal sobre Prevención de la Contaminación Acústica (Protección contra ruidos y vibraciones).*

Los elementos constructivos y de insonorización de los recintos en que se alojen las industrias, deberán poseer capacidad suficiente para la absorción acústica del exceso de intensidad sonora que se origine en el interior de los mismos, e incluso, si fuere necesario, dispondrán de sistemas de aireación inducida o forzada que permitan el cierre de los huecos o ventanas existentes o proyectados.

Para corregir la transmisión de vibraciones, deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

- A) Todo elemento con órganos móviles se mantendrán en perfecto estado de conservación principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico y estático, así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.
- B) No se permite el anclaje de la maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad.
- C) El anclaje de toda la máquina u órgano móvil en suelos o estructura no medianeras ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación se dispondrá en todo caso interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.
- D) Las máquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas independientes, sobre el suelo firme y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por intermedio de materias absorbentes de la vibración.
- E) Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes al final de la carrera de desplazamiento queden a una distancia mínima de 0.70 m. de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un metro esta distancia cuando se trate de elementos medianeros.
- F) Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos, en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de las vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.
- G) En los circuitos de agua se cuidará de que no se presente el "golpe de ariete", no los ruidos por cavitación o turbulencia, y las secciones y disposición de las válvulas y grifería habrán de ser tales que el fluido circule por ellas en régimen laminar para los gastos nominales.

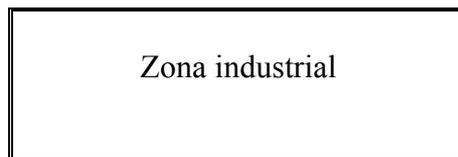
Además de estas Normas, deberán observarse las Normas sobre Seguridad y Salud en el trabajo y demás disposiciones vigentes que sean de aplicación.

#### **4.- ZONIFICACIÓN**

En el ámbito del Plan Parcial Polígono Industrial de Rafal, se ha previsto la siguiente zonificación:

##### **4.1.- Z.I. Zona Industrial.**

*Tipología edificatoria :* Esta zona reservada para la edificación de naves industriales en sus distintas categorías abarca la mayor parte de la superficie del sector. Los tipos de edificación permitidos en el suelo industrial del presente sector, corresponden a aquellos determinados en las presentes Normas Urbanísticas, con la denominación correspondiente a:



Las manzanas industriales del sector se configuran por alineación a vial, pudiendo ser construcciones exentas, adosadas o agrupadas respetando las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura máximas y retranqueos.

*Retranqueos:*

.- Se deberá de guardar un retranqueo de 5 m. a linderos cuando no exista acuerdo entre los propietarios para adosar las construcciones.

*Parcela mínima:*

Se establecen los siguientes módulos de superficie mínima:

La superficie mínima de cada parcela será de 300 m<sup>2</sup>.

*Altura de edificación:*

Se permite una altura total de cornisa de 11 m. medida desde el nivel de la calle en la que se sitúa la fachada, en las condiciones que fija el P.G.O.U.

Los bloques administrativos tendrán un máximo de dos plantas con una altura mínima libre entre plantas de 2,60 m. y un máximo de altura total de 9 m. sobre el nivel de la calle recayente.

*Usos:*

Industrial en todas sus categorías y en todos sus grados  
Vivienda 1 por instalación, dedicada a guarda y custodia de edificaciones.

*Sótanos y Semisótanos:* Quedan expresamente prohibidos en toda la actuación.

*Porcentaje Uso Industrial:*

	<u>Mínimo</u>	<u>Máximo</u>
<b>E.I.:</b>	34.542 m <sup>2</sup> <sub>t</sub>	57.571 m <sup>2</sup> <sub>t</sub>
<b>I.E.I.:</b>	0,4500 m <sup>2</sup> <sub>t</sub> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	0,7500 m <sup>2</sup> <sub>t</sub> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub>

#### **4.1.1.- Zona Terciaria.**

Se permiten los siguientes tipos de edificación:

- a.- Zonas comerciales en todo su volumen.
- b.- Bloques de edificación para servicios y equipamiento social.
- c.- Edificio de Oficinas.

*Retranqueos:*

.- Se deberá de guardar un retranqueo de 5 m. a linderos cuando no exista acuerdo entre los propietarios para adosar las construcciones.

*Parcela mínima:*

Se establecen los siguientes módulos de superficie mínima:

La superficie mínima de cada parcela será de 300 m<sup>2</sup>.

*Altura de edificación:*

Se permite una altura total de cornisa de 11 m. medida desde el nivel de la calle en la que se sitúa la fachada, en las condiciones que fija el P.G.O.U.

Los bloques administrativos tendrán un máximo de dos plantas con una altura mínima libre entre plantas de 2,60 m. y un máximo de altura total de 9 m. sobre el nivel de la calle recayente.

*Usos:* Terciario.

*Sótanos y Semisótanos:* Quedan expresamente prohibidos en toda la actuación.

*Porcentaje Uso Terciario:*

	<b>Mínimo</b>	<b>Máximo</b>
<b>E.I.:</b>	3.838 m <sup>2</sup> <sub>t</sub>	26.865 m <sup>2</sup> <sub>t</sub>
<b>I.E.I.:</b>	0,0500 m <sup>2</sup> <sub>t</sub> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	0,3500 m <sup>2</sup> <sub>t</sub> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub>

Para el caso de implantación de cualquier instalación comercial que supere los 600 m<sup>2</sup>, quedara obligada a obtener, con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, la autorización de la Consellería de Ocupación, Industria y Comercio, prevista en el art. 17 de la Ley 8/86 de la Generalitat Valenciana, de ordenación del comercio y superficies comerciales, desarrollada por Decreto 256/94, de 20 de diciembre del Gobierno Valenciano que requerirá en cada caso la elaboración de un informe técnico específico, en relación con los criterios recogidos en el art. 6 de la Ley 7/96 de Ordenación del Comercio Minorista y el art. 10 del Decreto 256/94.

#### **4.1.2.- Zona Residencial ejecutada.**

Zona dividida en dos parcelas, en las que existen en la actualidad viviendas construidas y que tienen limitada su edificabilidad como uso residencial a la consumida en la actualidad, pudiéndose consumir la totalidad de la edificabilidad asignada en la presente ordenación en el caso de su cambio de uso a Industrial de toda la parcela, por tanto el uso residencial de nueva construcción queda totalmente prohibido en el Sector, y la presente consideración se ciñe exclusivamente a las dos parcelas con uso residencial existentes, sin posibilidad de ampliación para dicho uso.

#### **4.2.- E.Q.- Zona de Equipamientos. Dotacional Público.**

##### **E.1.- Tipología de las edificaciones.**

Zona destinada a la edificación pública, que considere necesario el Ayuntamiento de Rafal, siempre dentro de los usos que al respecto marca el Reglamento de la Comunidad Valenciana.

Las condiciones de retranqueos, alturas, sótanos y voladizos se ajustarán a lo dispuesto en los apartados anteriores.

##### **E.2.- Usos.**

Infraestructura-servicio urbano (ID): instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura de transporte y otras análogas.

##### **E.3.- Edificabilidad.**

Su índice de techo es libre a discreción de la Corporación de Rafal.

#### **4.3.- Z.V.- Zonas Verdes de red secundaria.**

##### **V.1.- Tipología de la zona**

Zona destinada a espacios verdes, libres, áreas de juego con parques y jardines, zonas de recreo, etc., pudiendo tener una edificación auxiliar (quioscos, aseos, etc.) sin cómputo de volumen con una altura máxima de una planta y una ocupación máxima de un 1 % sobre la superficie de la parcela.

##### **V.2.- Usos**

Los propios del parque como quioscos, cabinas telefónicas, Centros de Transformación, esparcimiento, ocio, aseos, etc.

##### **V.3.- Máxima ocupación**

La edificación (quioscos, aseos, cabinas telefónicas, etc.) ocupará como máximo el 1 % de la superficie de la parcela.

#### **5.- RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.-**

Superficie mínima de parcela	300 m <sup>2</sup> .
Fachada mínima	8 m.
Retranqueos de edificios a Linderos, salvo acuerdo entre propietarios linderos:	5 m.
Altura máxima de la edificación : (Pdte. Cubierta max 25 %) Naves Industriales	11 m.
Uso industrial admitido	
Ocupación máxima	85 %
Índice aprovechamiento	Según P.G.O.U

Todos los cerramientos quedarán tratados como fachadas.

El 15 % restante ( sin ocupación por construcciones) de la superficie de cada parcela se considerará como espacio libre de utilización privada, habiendo de resolverse en él las operaciones de aparcamiento, de carga y descarga y todas aquellas particulares que puedan ocasionar problemas en la vía pública.

## **6.- CONCLUSIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

Por todo lo expuesto en este apartado se dan por concluidas las Normas Urbanísticas, con la salvedad de, la que no se especifique en este documento, se dan por reproducidas las Ordenanzas Municipales del P.G.O.U. de Rafal y/o, en su caso, las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Alicante.

**EN RAFAL, ABRIL DE 2.002.**

FDO: TERESA BARCELÓ LÓPEZ  
ARQUITECTO

FDO: TOMÁS CONEJERO GUILLÉN  
INGENIERO TCO. O. PÚBLICAS y ABOGADO

**ANEXO 1 :**

**CUADRO SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES**

Nº PARCELA	SUPERFICIE m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	MÁX.OCUPACIÓN %	USO	Nº ALTURAS
1	729	85	INDUSTRIAL	2
2	2.244	85	INDUSTRIAL	2
3	911	85	INDUSTRIAL	2
4	2.632	85	INDUSTRIAL	2
5	2.923	85	INDUSTRIAL	2
6	6.111	85	INDUSTRIAL	2
7	5.840	85	INDUSTRIAL	2
8	6.114	85	INDUSTRIAL	2
9	4.599	85	INDUSTRIAL	2
10	2.244	85	INDUSTRIAL	2
11	4.789		ZONA VERDE	
12	3.556		ZONA VERDE	
<b>R. EJECUTADO</b>	<b>472</b>	<b>85</b>		<b>2</b>
<b>R. EJECUTADO</b>	<b>900</b>	<b>85</b>		<b>2</b>
<b>INDUSTRIAL</b>	<b>35.719</b>			
<b>ZONA VERDE</b>	<b>8.345</b>			
<b>VIARIO</b>	<b>29.688</b>			
<b>Z. VERDE PROTECC.</b>	<b>3.009</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>76.761</b>			