

## **ORDENANZAS REGULADORAS**

### **TÍTULO I: DETERMINACIONES GENERALES**

#### **CAPÍTULO PRIMERO:**

##### **DISPOSICIONES GENERALES.**

- Art.1.- OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL
- Art.2.- VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIONES
- Art.3.- OBLIGATORIEDAD
- Art.4.- NORMAS COMPLEMENTARIAS

#### **CAPÍTULO SEGUNDO:**

##### **DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ACTUACIONES URBANÍSTICAS.**

- Art.5.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL
- Art.6.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
- Art.7.- ESTUDIOS DE DETALLE
- Art.8.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
- Art.9.- PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS
- Art.10.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- Art.11.- REPARCELACIONES

#### **CAPÍTULO TERCERO:**

##### **LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

- Art.12.- ACTOS SUJETOS A LICENCIAS
- Art.13.- CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS
- Art.14.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN PARA SOLICITAR LICENCIAS

### **TÍTULO II: RÉGIMEN DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO PRIMERO:**

##### **RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

- Art.15.- REGULACIÓN GENERAL
- Art.16.- ZONIFICACIÓN Y DOTACIONES
- Art.17.- ZONAS VERDES
- Art.18.- RED VIARIA
- Art.19.- EQUIPAMIENTOS
- Art.20.- ESPACIOS EDIFICABLES

### **TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USOS**

#### **CAPÍTULO PRIMERO:**

##### **CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICABILIDAD.**

- Art.21.- TERMINOLOGÍA. DEFINICIONES
- Art.22.- CONDICIONES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENACIÓN
- Art.23.- CONDICIONES SUPLEMENTARIAS DE LA EDIFICACIÓN

#### **CAPÍTULO SEGUNDO:**

##### **CONDICIONES DE USOS Y DESTINOS PERMITIDOS.**

- Art.24.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS
- Art.25.- TIPOS DE USOS EN FUNCIÓN DE SU FINALIDAD
- Art.26.- CONDICIONES DE USO EN LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENACIÓN

**CAPÍTULO TERCERO:**  
**CONDICIONES ESTÉTICAS.**

- Art.27.- FACHADAS Y CERRAMIENTO
- Art.28.- CUBIERTAS INCLINADAS
- Art.29.- ORNATO
- Art.30.- PUBLICIDAD EXTERIOR

**CAPÍTULO CUARTO:**  
**NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA IMAGEN URBANA.**

- Art.31.- ARBOLADO
- Art.32.- OBRAS DE URBANIZACIÓN
- Art.33.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

**TÍTULO IV: CONDICIONES DE VERTIDO DE LAS AGUAS RESIDUALES DE CARÁCTER INDUSTRIAL.-**

**CAPÍTULO PRIMERO:**  
**PERMISO DE VERTIDO**

- Art.34.- SOLICITUD DEL PERMISO
- Art.35.- DOCUMENTACIÓN.
- Art.36.- CONDICIONES DEL VERTIDO

**CAPÍTULO SEGUNDO:**  
**CONDICIONES DE LOS VERTIDOS**

- Art.37.- PARÁMETROS LÍMITE
- Art.38.- LIMITACIONES DE CARÁCTER GENERAL
- Art.39.- PROHIBICIONES

**CAPÍTULO TERCERO:**  
**CONTROL DE VERTIDOS**

- Art.40.- FINALIDAD
- Art.41.- ANÁLISIS DE LOS VERTIDOS
- Art.42.- CONDICIONES DE LAS TOMAS DE MUESTRAS
- Art.43.- CONDICIONES EXCEPCIONALES
- Art.44.- RESPONSABILIDAD

**CAPÍTULO CUARTO:**  
**INSPECCIÓN DE VERTIDOS**

- Art.45.- INSPECCIÓN
- Art.46.- OBLIGACIONES DE LOS TITULARES
- Art.47.- ACTA DE INSPECCIÓN

**CAPÍTULO QUINTO:**  
**MEDIDAS CORRECTORAS**

- Art.48.- SISTEMAS DE PRETRATAMIENTO
- Art.49.- COMPROBACIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS

**CAPÍTULO SEXTO:**  
**VERTIDOS Y DESCARGAS PUNTUALES INCONTROLADAS**

- Art.50.- CONDICIONES DE VERTIDO Y EMERGENCIAS

**CAPÍTULO SÉPTIMO:**  
**NORMAS ESPECIALES EN MATERIA DE VERTIDOS**

- Art.51.- NORMAS DE APLICACIÓN.

## **ORDENANZAS REGULADORAS**

### **TÍTULO I.- DETERMINACIONES GENERALES.**

#### **CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.**

##### **Art. 1.- OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL**

Es objeto de las presentes Ordenanzas, la regulación del uso y destino de los terrenos incluidos en el Sector delimitado por el propio Plan Parcial como Sector La Solana, del municipio de Villena, señalando para ello las condiciones de volumen, destino, tipos de edificación, etc... de las construcciones y demás elementos de la Urbanización. Todo ello de conformidad con lo previsto al respecto en la Ley 6/1.994 Reguladora de la Actividad Urbanística.

##### **Art. 2.- VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIONES**

Se estará a lo dispuesto por el Art. 59 de la Ley 6/1.994, Reguladora de la Actividad Urbanística.

La revisión de este Plan, previo estudio que demuestre la necesidad, se justificará por la existencia de alguna de las circunstancias siguientes:

- a) El transcurso de diez años a partir de su entrada en vigor.
- b) La alteración, por exigencias legales o de carácter técnico general, de las necesidades de suelo reservado a servicios públicos y equipamientos, debida la evolución económica y social.

La modificación de cualquier elemento de los que componen este Plan, deberá atenerse a lo establecido en el Art. 55 de la Ley 6/1.994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

##### **Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.**

Las determinaciones de este Plan obligarán tanto a la administración como a los particulares, con las limitaciones establecidas por la legislación urbanística vigente.

##### **Art. 4.- NORMAS COMPLEMENTARIAS.**

Para lo no previsto en estas Ordenanzas, se estará en su caso, a lo que establezca el Plan General de Ordenación Urbana de Villena y a las disposiciones de mayor rango normativo y ámbito territorial aplicable, con alcance general en este término municipal.

#### **CAPÍTULO SEGUNDO DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ACTUACIONES URBANÍSTICAS.**

##### **Art. 5.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.**

El desarrollo del Plan Parcial exige la tramitación del o de los correspondientes Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

Art. 6.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización tienen por finalidad llevar a la práctica las determinaciones del presente Plan, en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas. En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

Art- 7.- ESTUDIOS DE DETALLE.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 12 y 26 de la Ley 6/94 L.R.A.U., se podrán redactar cuantos Estudios de Detalle resulten necesarios para completar, adaptar o interpretar la Ordenación del presente Sector.

Art. 8.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

La ejecución del planeamiento se realizará siempre por unidades de ejecución completas.

Art. 9.- PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS.

Según el art. 29.2 de la L.R.A.U., los programas tienen por objeto: identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que se han de acometer; programar los plazos y fases para su ejecución; establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación; regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado al aprobar el Programa , definiendo, conforme a esta Ley, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados; y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

La formulación de los programas y su ejecución se regulan en la sección 7ª de la L.R.A.U..

Art. 10.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada **o de una de sus fases**. Se incluirán en la Unidad de Ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

Art. 11.- REPARCELACIONES.

1. Reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento, previa su agrupación si es preciso, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

2. La reparcelación forzosa tiene por objeto:

A) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

B) Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.

C) Retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables resultantes o sufragar esa retribución.

D) Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a éstos según su derecho.

### **CAPÍTULO TERCERO** **LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

#### **Art. 12.- ACTOS SUJETOS A LICENCIAS.**

1.- Están sujetos a licencia municipal todos los actos a los cuales se refiere el Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística que se realicen en el término municipal. Asimismo, es preciso obtener licencia municipal en general para cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno.

2.- En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones y concesiones de otras administraciones públicas, dejará sin efecto la exigencia de la licencia municipal, de tal forma que sin esto no se podrá iniciar obra o actividad, aunque cuente con aquellas autorizaciones o concesiones administrativas.

3.- La Alcaldía es el órgano competente para conceder las licencias de obras. Esta competencia podrá delegarse en la Comisión de Gobierno.

4.- La licencia de obras tendrán una validez de seis meses contados a partir de la fecha de su notificación al solicitante.

Transcurrido el referido plazo sin que hubiera hecho uso de ella de forma adecuada a la envergadura de la obra que se pretendiera ejecutar, o cuando comenzadas, fueran interrumpidas durante un plazo igual o superior al expresado, quedarán caducadas mediante declaración expresada de la Comisión de Gobierno, de oficio o a instancia de parte.

No obstante podrá prorrogarse este plazo si dentro del mismo, solicitase el interesado una prórroga y ésta fuese concedida, la cual no podrá exceder de un período de seis meses, sin que quepan nuevas prórrogas.

#### **Art. 13.- CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS.**

Se considerarán obras mayores los levantamientos de toda clase de construcciones, la reforma de su estructura, las que aumenten o disminuyan el volumen de los edificios o modifiquen substancialmente su aspecto exterior, las de parcelación, los movimientos de tierras, la demolición de los edificios y todas las que exijan la

dirección de un facultativo titulado. Serán obras menores las no comprendidas en la enumeración anterior.

Art. 14.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN PARA SOLICITAR LICENCIAS.

1.- Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

A) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

B) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

C) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

D) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que de frente la parcela.

## **TÍTULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO.**

### **CAPÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

#### **Art. 15.- REGULACIÓN GENERAL.-**

Para la formulación del presente Plan Parcial, se ha tenido en cuenta las siguientes regulaciones:

1.- El ámbito del Sector “La Solana”, se ajusta a los criterios de sectorización de la L.R.A.U., coincidiendo los límites con ejes viarios y alineaciones propias de la Red Primaria.

2.- La estructura urbana propuesta en el presente Plan Parcial, está relacionada con la estructura territorial establecida por el Plan General, y viene determinada por la definición concreta de los siguientes elementos:

- Zonificación y dotaciones.
- Espacios verdes.
- Red viaria y aparcamiento.
- Equipamientos.
- Áreas edificables.

3.- El tratamiento de cada uno de estos elementos se regulará de acuerdo con lo dispuesto en los artículo siguientes.

4.- De acuerdo con el art. 52.1.A de la L.R.A.U., los promotores particulares pueden promover Planes Parciales en desarrollo de un Programa de Actuación Integrada del cual sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación, dado que el desarrollo del suelo clasificado como urbanizable incluido en la delimitación del Sector exige la redacción del Plan Parcial que lo ordena pormenorizadamente y la tramitación del correspondiente Programa de Actuación Integrada – tal como prescribe la L.R.A.U.

Art. 16.- ZONIFICACIÓN Y DOTACIONES.

En el Sector objeto del Plan Parcial, se establece la zonificación, delimitando las áreas asignadas a los distintos usos pormenorizados, en función del suelo dotacional público resultante de la aplicación de los estándares que establece el Reglamento de Planeamiento de la Generalitat Valenciana para sectores industriales (zonas verdes, viales y aparcamientos); estas determinaciones quedan grafiadas en los planos de ordenación, estableciéndose la división del ámbito, en zonas que cuentan con un régimen urbanístico y edificatorio uniforme:

- Zona Industrial.
- Zona Dotacional.
- Zona de Protección.

Art. 17.- ZONAS VERDES.

En este suelo se comprenden espacios libres destinados a la formación de parques y jardines públicos. Así, por su esencia, suponen la imposibilidad de ser destinadas a la edificación. Permitiéndose los siguientes usos:

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

2.- Se admitirán construcciones de uso deportivo, recreativo o cultural de uso público, siempre que la ocupación de dichas instalaciones no sea superior al 25% y que el volumen máximo de la edificación no sobrepase el  $0,1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

De acuerdo con el Reglamento de Planeamiento, en el ámbito del Sector se prevé la ejecución de tres zonas verdes cuyas superficies, son superiores a  $1.000 \text{ m}^2$  y permiten inscribir un círculo de al menos 25 m. de diámetro, con lo que reúnen las características necesarias para que su área compute a efectos de cuantificar el 10% de cesión para este uso.

Art. 18.- RED VIARIA.

1.- Toda vez que el Plan General ya establece la Red Primaria del término municipal, a partir de ésta, y apoyándose en ella, se desarrolla la red viaria local propia del Plan Parcial, estableciendo los necesarios enlaces con aquélla y resaltando, en los esquemas de circulación, los siguientes aspectos:

- Clasificación y diferenciación de las vías según sus características de uso, función y velocidad asignada, de acuerdo con el sistema viario propuesto, procurando especialmente que las vías de enlace y acceso con la red principal del Plan General tengan las características de capacidad y diseño que garanticen la fluidez del tráfico en ambos sentidos.

- Separación en lo posible de las corrientes principales de circulación de vehículos y peatones, reduciendo al máximo sus interferencias.

- Disponer los estacionamientos necesarios, que se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación, en el interior de las parcelas, manzanas o áreas edificables o conformando bolsas de aparcamiento; siendo las dotaciones mínimas las exigidas por el art. 15 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Generalitat Valenciana, y debiéndose cumplir las siguientes condiciones:

a) Al menos el 2% de los aparcamientos deberán disponerse para uso de minusválidos, y se situarán debidamente distribuidos, y dotados de barbacana y señalización adecuadas.

b) La superficie útil mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por 20 el número de las plazas de aparcamiento de automóviles que se dispongan, incluidas las áreas de acceso y maniobra.

c) No se considerará plaza de aparcamiento, ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos, debiéndose cumplir lo exigido en las Normas HD-91 o norma de rango equivalente que la sustituya.

2.- El diseño de la red viaria, se realiza suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa aplicable.

3.- Las características y secciones de los viales previstos en el ámbito del Sector quedan detallados en el plano "Red de reservas de suelo dotacional público".

Art. 19.- EQUIPAMIENTOS.

1.- Tienen la consideración de equipamientos públicos, los suelos que se destinen a usos públicos o colectivos al servicio de los ciudadanos.

2.- Todos los suelos adscritos al sistema de equipamientos públicos serán de titularidad pública.

3.- Es misión específica del presente Plan Parcial, organizar la red secundaria a nivel del Sector, localizando dentro del mismo los servicios y equipamientos

correspondientes, procurando establecer las relaciones más adecuadas de distancia y funcionamiento entre las áreas industriales y los equipamientos y servicios correspondientes.

4.- A parte de los equipamientos previstos en el Plan, la iniciativa privada podrá instalar en las distintas zonas de edificación no pública, aquellos que sean de su interés, cumpliendo en todo caso la normativa propia de cada zona.

5.- Se destina a este uso parte de la manzana I-1.1, grafiada en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

6.- Las condiciones que rigen esta zona serán tales que permitan la adecuada instalación de una depuradora y un Centro de Transformación:

- a) Superficie edificable total.....328,37 m<sup>2</sup>.
- c) Profundidad edificable.....Libre
- d) Ocupación de la parcela.....100%
- e) Número de plantas.....2 plantas.

Art. 20.- ESPACIOS EDIFICABLES.

Son las áreas destinadas a localizar la edificación y estarán sujetas a unas condiciones definidas por los factores que se desarrollan en los siguientes artículos de las presentes Ordenanzas.

Dentro de las manzanas edificables previstas según la ordenación establecida por el presente Plan Parcial, se consume el coeficiente de edificabilidad bruto de 0,68 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s propuesto por la Homologación modificativa del Sector.

Superficie total: 135.461,84 m<sup>2</sup>.

Coef. Edific. bruto: 0,68 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Edificabilidad total: 92.114,05 m<sup>2</sup>t.

De la cuantificación sobre la superficie de parcelas destinadas a uso industrial (79.293,72 m<sup>2</sup>), se obtiene un coeficiente de edificabilidad neto de 1,16168 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

## **TÍTULO III- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USOS.**

### **CAPÍTULO PRIMERO**

### **CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICABILIDAD**

#### **Art. 21.- TERMINOLOGÍA. DEFINICIONES.**

##### **Solar.**

1.- Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el Plan. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios.

a) Acceso rodado hasta ellas, por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficiente para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que de frente la parcela.

##### **Alineaciones oficiales.**

Son las que se fijan como tales en los documentos del Plan Parcial y señalan el límite entre viales y espacios libres públicos y las demás propiedades determinadas en el Plan.

a) Alineación oficial exterior o de calle: son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres, públicos, como vías, calles, plazas, etc.

b) Alineación oficial interior: señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela.

c) Alineación oficial de fachada: señala el límite a partir del cual se levantan las construcciones que podrán o no coincidir con la alineación definida como de calle.

##### **Rasantes.**

a) Rasante oficial.- Es el perfil longitudinal del viario definido en el Plan, o en su defecto el marcado por los servicios técnicos municipales y servirá como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

b) Rasante actual.- Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

### **Tipos de Edificación.**

a) Edificación en línea: aquella que ocupa todo el frente de la alineación oficial de calle del solar, adosándose de esta forma a las colindantes.

b) Edificación abierta: aquella situada en solar o parcela independiente y con solución de continuidad con otras edificaciones en solares colindantes.

### **Alturas de la edificación**

a) En Edificación en línea: se establecen dos unidades, altura máxima y número de plantas que habrán de respetarse, ambas a la vez como máximas admisibles.

La altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior de cada parcela, y desde la rasante oficial hasta el plano inferior del forjado de techo de la última planta, en el caso de parcelas cuya longitud de fachada sea igual o inferior a 20 m. Si la longitud de fachada supera los 20 m. se dividirá en tramos no mayores de 20 m. midiéndose a eje de cada tramo la altura de edificación.

Cuando un mismo edificio recaiga a calles con rasante distinta, la altura correspondiente a cada calle se llevará hasta el plano de la línea bisectriz o paralela por el punto medio entre ambas fachadas.

En el cómputo del nº de plantas se incluirán todas las de la edificación, excepto:

- Las permitidas por encima de la altura de cornisa.
- Las plantas de instalaciones de altura libre igual o inferior a 1,50 m.
- Naya o entreplantas o altillos situados en planta baja, que no se acusen en fachada ni tengan acceso independiente del local, formando un todo indivisible con él, y cuya superficie útil sea inferior al 50% de la superficie útil del local.
- Los sótanos o semisótanos que sobresalgan menos de 1,50 m. de la rasante oficial medida esta altura en el punto más elevado del forjado del techo con respecto a ella. (No se admiten semisótanos que sobresalgan más de 1,5 m.)

b) En Edificación abierta: La altura máxima de la edificación se expresa en número de plantas y se computarán todas y cada una de las plantas construidas por encima de todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, con la excepción de las mencionadas anteriormente para la edificación en línea.

### **Parcela edificable.**

Es la definida por las alineaciones oficiales.

a) Parcela mínima: Es la establecida por el planeamiento de acuerdo con las características constructivas.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que debe reflejarse en la inscripción de la finca en el registro de la propiedad.

Cuando una parcela tenga superficie o dimensiones menores que las señaladas para la parcela mínima será inedificable.

En el caso de que una parcela que no disponga de la superficie necesaria para ser parcela edificable, se encuentre situada entre edificios ya consolidados, de forma que no sea posible su ampliación, entonces se entenderá que dicha parcela sí es edificable.

### **Superficie edificable.**

Es la máxima edificación expresada en m<sup>2</sup>. que puede realizarse sobre una parcela, como resultado de aplicar el índice de edificabilidad asignado a su superficie.

Quedan incluidas dentro del cómputo de superficie edificable las superficies correspondientes a:

- Plantas transitables del edificio con independencia de su uso, exceptuando los sótanos autorizados.
- Toda construcción complementaria realizada sobre parcela, con carácter permanente y en las que deba aplicarse un volumen cerrado, dada la disposición de sus cerramientos y cubiertas.

Quedan excluidas las superficies siguientes:

- Cubiertas del edificio aunque sean transitables.
- Soportes porticados de uso público.
- Patios interiores.

### **Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.**

Por encima de la altura de cornisa se podrán realizar las construcciones siguientes:

1.- Antepechos de terraza o remates ornamentales, chimeneas, antenas y análogos.

2.- Cajas de escalera, salas de máquina de ascensor y análogos.

3.- Se permiten pérgolas y elementos decorativos.

4.- Forjado del techo, horizontal o inclinado, de la última planta.

5.- Formación de cubierta propiamente dicha, cuya pendiente no será superior al 40%.

### **Art.22.- CONDICIONES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENACIÓN.**

#### **1) ZONA INDUSTRIAL**

##### **a) Condiciones de parcela.**

- La superficie mínima de parcela será de 2.000 m<sup>2</sup>.
- Deberá tener un frente de fachada mínimo de 20 m.
  
- Las parcelas deberán tener, preferentemente, forma de cuadrilátero regular; las líneas de medianería no podrán formar un ángulo inferior a sesenta grados con respecto a la alineación oficial, siendo la de fondo perpendicular a alguna de aquéllas o paralela a la alineación exterior.
  
- Cuando un solar no reúna las condiciones de longitud de fachada, superficie y líneas de medianería, y tenga a sus lados construcciones permanentes y definitivas, se podrán autorizar otras condiciones dimensionales y formales, con las limitaciones que procedan. Asimismo, podrán autorizarse si la irregularidad formal deviene justificada por la propia irregularidad de la manzana.

## **b) Condiciones de la edificación.**

### **1.- PARÁMETROS DE EMPLAZAMIENTO.**

- Todas las edificaciones que se proyecten, se retirarán de la línea de fachada un mínimo de 5 m., salvo en aquellos casos en que existan edificaciones que no guarden este retiro en dicho parámetro.
- Las edificaciones proyectadas, deberán separarse de los lindes medianeros un mínimo de 3 m.

### **2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

- La ocupación máxima de la edificación será del 70% de la superficie total de la parcela establecida.
- La altura máxima permitida será de 8,3 m. sobre la rasante de la vía pública y dos plantas como máximo.  
Esta altura podrá rebasarse exclusivamente por los elementos ya comentados por estas Ordenanzas y por aquellos otros elementos constructivos necesarios para realizar la actividad industrial, siempre que estén debidamente justificados: depósitos, silos, conductos, chimeneas, etc.
- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales del municipio.

## **2) ZONA DOTACIONAL**

Las condiciones que rigen esta zona, vienen estipuladas en los artículos 17, 18 y 19 de las presentes Ordenanzas.

## **3) ZONA DE PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRE**

- CARRETERA DE VILLENA A BIAR (CV-799)

De acuerdo con el art. 33 de la Ley 6/1.991 de 27 de Marzo de Carreteras de la Comunidad Valenciana, por razones de seguridad vial y de mantenimiento de las vías, se establece una zona de protección en la que no podrán realizarse obras, ni la construcción de nuevas edificaciones, pudiéndose únicamente realizar en las construcciones e instalaciones ya existentes dentro de la zona de protección, obras de reparación y mejora, siempre que éstas no conlleven aumento de volumen de la construcción.

Sólo podrán realizarse sin autorización previa usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, como cultivos ordinarios y plantaciones de arbustos o árboles de porte medio, siempre que garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía.

#### - CAUCE DEL VINALOPÓ

El Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, regula las condiciones que ha de cumplir la zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público a la que están sujetas los márgenes en toda su extensión longitudinal.

Así, se podrá libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso del personal de vigilancia del cauce, pero no se podrá edificar sobre ella sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados.

Igualmente, respecto a la zona de policía de 100 m. de anchura medidos a partir del cauce, cuyo fin es proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En cumplimiento de la Ley 6/1989, de 7 de Julio, de Ordenación del Territorio, **se prohíbe expresamente toda edificación sobre terrenos provenientes del río Vinalopó hasta 20 metros de su arista exterior.**

#### Art. 23.- CONDICIONES SUPLEMENTARIAS DE LA EDIFICACIÓN.

##### - Cuerpos y elementos volados.

Los vuelos solo podrán disponerse a partir del nivel del forjado de techo de la planta baja, con la excepción de marquesinas, toldos y análogos que distarán al menos 2,50 m. de la rasante.

El saliente de los vuelos no podrá exceder un máximo de 1,50 m.

Los carteles y rótulos perpendiculares a fachada no sobresaldrán respecto al plano de fachada más de 90 cm.

Los anuncios paralelos al plano de fachada serán de un material que reúna las mínimas condiciones de dignidad y estética, quedando prohibidos los anuncios en tela. En planta baja podrán ocupar una faja de ancho inferior a 90 cm., situada sobre el dintel

de los huecos, y sin cubrir estos, deberán quedar a una distancia superior a 50 cm. del hueco de portal.

Se podrán disponer en otras partes del edificio con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.

**- Retranqueo y transformación de volúmenes.**

Cualquier propuesta de modificación de los retranqueos respecto de las alineaciones o transformación de volumen, podrá autorizarse cuando cumplan las siguientes exigencias:

- a) No producir daños a terceros.
- b) No sobrepasar el volumen edificable ni la ocupación de suelo que le corresponda de acuerdo con las condiciones fijadas en esas Normas.
- c) No dejar visible medianerías o patios de servicios propios o ajenos. Por otra parte, todos los parámetros vistos, sea desde vía pública o a través de espacios accesibles a la circulación por el interior de las manzanas, será obligatorio tratarlos como fachada, tanto en lo relativo al criterio de composición, como en cuanto a la calidad de los materiales y acabados.

**CAPÍTULO SEGUNDO**

**CONDICIONES DE USOS Y DESTINOS PERMITIDOS.**

**Art. 24.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.**

**1) Uso principal.**

Es el uso prioritario al que se destina cada zona, y al que se subordinan cualquier otra dedicación o uso permitido.

**2) Uso permitido.**

Es aquel uso que se admite en una zona por ser compatible y no contradictorio con el uso principal.

**3) Uso prohibido.**

Es el uso no permitido en una zona.

**4) Uso eventual.**

Son aquellos usos establecidos temporalmente, revocables por la administración, que no necesitan obras o infraestructuras permanentes.

**Art. 25.- TIPOS DE USOS EN FUNCIÓN DE SU FINALIDAD.**

**1) Uso residencial:** locales destinados a viviendas, temporales o permanentes, así como locales destinados a uso residencial que no sean hoteles de viajeros, fondas, casas de huéspedes y análogos.

**2) Uso industrial y almacenes:** locales destinados a la transformación de los productos, a la manipulación de productos terminados, almacenamiento, conservación, etc..

- Se establece la clasificación en base a sus características, no solamente de las industrias propiamente dichas sino, en general, de todas las instalaciones afectadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas vigente. A todos los efectos y especialmente en lo relativo a las características definitorias de estas actividades se consideran las siguientes categorías.

CATEGORÍA I: Actividades artesanales y de servicios; son aquellas que no representan molestias para el uso residencial, de tipo individual o familiar generalmente.

CATEGORÍA II: Industrias pequeñas y servicios; son aquellas que no representan molestias para el uso residencial, de tipo individual o familiar generalmente.

CATEGORÍA III: Industrias ligeras y medias; son aquellas que presentan incomodidad para las viviendas colindantes, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que, por su situación, u otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulte favorable.

CATEGORÍA IV: Industrias grandes y molestas, corresponden a esta categoría, la industria en general sin limitaciones de superficie y de potencia, ni características industriales, que constituyen una incomodidad por los ruidos y vibraciones que producen o por los humos, gases, olores, etc. Se incluyen en esta categoría los garajes sin limitación.

CATEGORÍA V: Industrias insalubres, nocivas y peligrosas en general, sin limitaciones.

- Compatibilidad: los distintos grados de compatibilidad se establecen en función de la localización industrial en relación con la vivienda, considerándose las siguientes situaciones para la industria:

Situación 1ª.- En planta de piso de edificio de uso residencial predominante.

Situación 2ª.- En planta baja o inferior, de edificio residencial predominante.

Situación 3ª.- En interior de parcela o patio de manzana de áreas residenciales.

Situación 4ª.- En edificación exclusiva destinada a uso industrial.

Situación 5ª.- En manzana completa aislada para uso industrial.

Situación 6ª.- En zonas industriales.

Situación 7ª.- Aislada, en el medio rural.

**3) Uso público:** se define como tal:

GRUPO RESIDENCIAL (RS)	1. Pensiones y casas de huéspedes. 2. Hoteles y Moteles
GRUPO COMERCIAL (CO)	1. Locales comerciales minoristas. 2. Supermercados y cadenas comerciales. 3. Grandes almacenes. 4. Galerías de alimentación. 5. Hipermercados.
GRUPO ESPECTÁCULOS (ESP)	1. Discotecas, Salas de Baile y similares. 2. Restaurantes y bares. 3. Espectáculos deportivos. 4. Cines y teatros. 5. Gimnasios y clubs deportivos sin espectadores.

**Art. 26.- CONDICIONES DE USO EN LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENACIÓN.**

**1) ZONA INDUSTRIAL:**

**1.1.- Uso principal:** Industrial y almacenes.

1.1.1. Limitaciones.-

Se permiten todas las categorías en situación 6ª, con las siguientes limitaciones establecidas de conformidad con las categorías consideradas en el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por decreto 54/90 de 26 de Marzo, del Consell de La Generalitat Valenciana:

- Las molestas, por ruidos y vibraciones, de índice bajo o medio, (grado menor que tres), si bien, en su caso, la transmisión a viviendas próximas será menor que cuarenta dB (A).
- Las molestas, por humos y/o emanaciones, de índice bajo (grado menor que dos).
- Las nocivas e insalubres, por contaminación del ambiente atmosférico, de índice bajo (grado menor que dos).
- Las nocivas e insalubres, por sus vertidos, de índice bajo (grado uno) o aquellas que precisen tratamientos físico-químicos de neutralización pero que no comporten procesos de degradación de materia orgánica.
- Las nocivas e insalubres, por posible emisión de radiaciones ionizantes, del índice bajo (grado uno).
- Las peligrosas, cuando tal calificación le sobrevenga por alguno de los siguientes supuestos:
  - 1) Por incendios, sólo si presentan una carga térmica inferior a cuatrocientas Mcal/m<sup>2</sup>. y unos productos de combustión ligeramente tóxicos.
  - 2) Por explosión, por sobrepresión y/o deflagración, de índice bajo (grado menor que dos).

- 3) Depósitos fijos, tanto aéreos como enterrados o semienterrados, de G.L.P., con capacidad inferior a cinco metros cúbicos.

1.1.2. Condiciones de seguridad.-

La estabilidad al fuego de los elementos estructurales, cerramientos y forjado, deberá cumplir con la CPI/96 y con el recientemente aprobado Reglamento de Seguridad contra incendios en Establecimientos Industriales (R.D. 786/2.001 de 6 de Julio).

Serán de aplicación las condiciones generales de vertido expuestas en el Título IV de las presentes Ordenanzas.

1.1.3. Condiciones de Protección del Medio Ambiente:

Supletoriamente a lo dispuesto a continuación, será de aplicación las normas introducidas en las presentes Ordenanzas en el Título IV, referentes a permisos, condiciones, control e inspección de los vertidos y las medidas correctoras a adoptar.,

- Residuos gaseosos.- Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos y en todo caso se cumplirá la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico 38/1.972, de 22 de Diciembre y posterior modificación del 23 de Marzo de 1.979.

Las concentraciones máximas admisibles de contaminantes, vienen limitadas en dicha Ley:

<b>Contaminantes</b>	<b>Unidad de Medida</b>	<b>Niveles Máximos</b>
Partículas sólidas	mg/Nm <sup>3</sup> .	150
SO <sub>2</sub>	mg/Nm <sup>3</sup> .	4.500
NO (como NO <sub>2</sub> )	Ppm	300
CO	Ppm	500
F total	mg/Nm <sup>3</sup> .	250
C/	mg/Nm <sup>3</sup> .	230
C/II	mg/Nm <sup>3</sup> .	460
SII <sub>2</sub>	mg/Nm <sup>3</sup> .	10

- Aguas residuales.- Quedan totalmente prohibidos los vertidos de aguas residuales directamente al subsuelo (pozos ciegos), a fin de evitar la degradación de los acuíferos subterráneos.

Cuando se viertan aguas residuales procedentes de un proceso industrial, deberá acompañarse a la petición de licencia, la relación de las características físicas, químicas y biológicas del efluente. No siendo necesario aportarlos cuando solo se viertan aguas procedentes de los aseos del personal.

Las aguas residuales procedentes de vertidos industriales, deberán observar las siguientes características, para que sea procedente su recogida a través de la red de saneamiento general y su posterior tratamiento en depuradoras colectivas, a fin de proteger y conservar dichas infraestructuras:

- Ausencia de sólidos, líquidos o gas inflamables y/o explosivos.
- PH comprendido entre 6 y 9.
- Nivel de sulfatos inferior a 1.500 ppm.
- Temperatura inferior a 40°C.

Y en general, ausencia de cuerpos o sustancias capaces de producir corrosión, abrasión, espumas, fenómenos de flotación, etc., que puedan producir destrucciones en la red o alteraciones en el proceso de depuración.

- Residuos sólidos.-

Será de aplicación la Ley 42/75 de 19 de Noviembre, sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, así como el Real Decreto 1.163/86 de 13 de Junio sobre recogida y tratamiento de residuos sólidos, que la modifica y complementa.

La recogida de residuos sólidos se llevará a cabo por el Servicio Municipal de recogida de basuras o por Empresas autorizadas por el Ayuntamiento. Si existieran residuos de cualquier actividad que, por sus características, no pudieran ser recogidos por el Ayuntamiento o Empresas autorizadas, deberán ser trasladados por cuenta del titular de la actividad, en las condiciones y en los puntos de vertido que señale el Ayuntamiento.

El vertido de los residuos sólidos se efectuará en vertederos o plantas de tratamiento autorizadas, quedando totalmente prohibidos los vertidos incontrolados en barrancos, cauces y similares, a fin de evitar el impacto negativo en el medio ambiente.

- Ruidos y vibraciones.-

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dBA) y su determinación se efectuará en la parte exterior de la medianera del edificio, o desde el local ajeno más afectado, y, en cualquier caso, en el lugar en que su valor sea el más alto, en el momento en que las molestias sean más acusadas, a fin de comprobar el cumplimiento de los valores límites dados para cada tipo de industria o actividad.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos. Para su corrección, se dispondrán bancadas antivibratorias, independientes de la estructura del edificio y del suelo del local, para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. El parámetro que se utilizará para la medición será el Vpals.

## **1.2.- Usos permitidos.**

- Residencial: Cuando se trate de viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria, la superficie construida no será inferior a 50 m<sup>2</sup>, ni superior a 150 m<sup>2</sup>.

- Oficinas: Siempre que esté vinculado y en relación con el uso principal o dominante.

- Recreativos: Siempre que esté vinculado y en relación con el uso principal o dominante al servicio de los trabajadores de una empresa.

- Comercial: Siempre que esté relacionado con el uso principal.

### **1.3.- Uso prohibido.**

- Residencial, en cualquier tipología, con excepción del caso expresado en el párrafo anterior.

- Asistencial.

- Cualquier otro no mencionado o que sea claramente incompatible con el uso principal.

## **2) ZONA DOTACIONAL:**

Las condiciones que rigen esta zona, vienen estipuladas en los art. 17, 18 y 19 de las presentes Ordenanzas.

## **3) ZONA DE PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRE.**

- CARRETERA DE VILLENA A BIAR (CV-799)

En general, según se dispone en la Ley 6/1.991 de 27 de Marzo de Carreteras de la Comunidad Valenciana, en la zona de protección sólo podrán realizarse sin autorización previa, usos y aprovechamiento estrictamente agrícolas, como cultivos ordinarios y plantaciones de arbustos o árboles de porte medio.

- CAUCE DEL VINALOPÓ.

De acuerdo con el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en la franja de servidumbre, se permite cualquier uso que no impida el libre paso del personal de vigilancia del cauce, no pudiéndose edificar sobre ella sin autorización previa, y teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley 6/1989, de 7 de Julio, de Ordenación del Territorio, **se prohíbe expresamente toda edificación sobre terrenos provenientes del río Vinalopó hasta 20 metros de su arista exterior.**

### **CAPÍTULO TERCERO** **CONDICIONES ESTÉTICAS.**

#### **Art. 27.- FACHADAS Y CERRAMIENTO.**

Las medianerías que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, o por otra circunstancia no prevista, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida, (cajas de escalera y ascensores, pérgolas, depósitos de agua, chimeneas, etc.), deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de éstos últimos, de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio. Igualmente, tendrán el mismo tratamiento de fachada, los testeros o parámetros posteriores de las edificaciones.

Se prohíbe la colocación, impresión y pintado de anuncios de propaganda en los cerramientos, pero no los murales artísticos.

#### **Art. 28.- CUBIERTAS.**

El tratamiento de la cubierta debe ser consonante al de las fachadas de la edificación.

Cuando sea necesario iluminar los espacios bajo cubierta y no se pueda realizar por otros medios, se podrán situar las ventanas en el plano de cubierta con una proporción de 1 m<sup>2</sup> por cada 15 m<sup>2</sup> de superficie de cubierta. Estas ventanas estarán ordenadas respecto al resto de la composición del edificio.

#### **Art. 29.- ORNATO.**

El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma cuando las fachadas visibles desde la vía pública presenten un mal estado de conservación o una imagen inadecuada. En todos estos casos el Ayuntamiento podrá exigir un tratamiento adecuado, incluso apertura de hueco o su decoración. También se podrá exigir el acondicionamiento de jardín o espacios libres privados que sean visibles desde la vía pública.

#### **Art. 30.- PUBLICIDAD EXTERIOR.**

En general la publicidad exterior estará sujeta a previa licencia municipal, y se estará a lo dispuesto al respecto en las presentes Ordenanzas, debiendo en cualquier caso respetar los elementos ornamentales y compositivos del edificio y del entorno.

### **CAPÍTULO CUARTO** **NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA IMAGEN URBANA.**

#### **Art. 31.- ARBOLADO.**

El arbolado existente deberá conservarse y cuidarse, siendo precisa la autorización del Ayuntamiento para efectuar talas o plantaciones. El Ayuntamiento según las circunstancias del solar y la edificación proyectada podrá exigir determinadas condiciones para la concesión de la licencia, como por ejemplo el compromiso de replantar árboles que hubiera de talarse.

#### Art. 32.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- a) En los proyectos de obras de urbanización para pavimentación de calles y plazas deberá restringirse la calzada de tráfico rodado al mínimo necesario, dejando el resto de calle destinado a aceras peatonales.
- b) Los bordillos de las aceras en los pasos peatonales, irán rebajados con pavimentos antideslizantes.
- c) Los elementos tales como báculos de alumbrado, señales de tráfico, teléfonos públicos, kioscos, buzones, etc., que dificulten el paso peatonal deberán retirarse y para nuevas implantaciones se presentará un proyecto en el que se justifiquen su ubicación urbana, siendo preceptiva la oportuna licencia municipal de obra que será exigida a las empresas concesionarias.

En todo caso el Ayuntamiento procurará la máxima concentración posible de todos o algunos de los elementos de señalización, en soportes únicos en las esquinas o determinados lugares para evitar obstáculos a los peatones.

#### Art. 33.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

##### Conservación de la urbanización.

1. La conservación de las obras públicas municipales es responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción definitiva, siendo antes del Urbanizador. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas o asociaciones de propietarios sin colaboración o control público, o sin condiciones o por tiempo indeterminado.
2. Las obras de urbanización, realizadas por Urbanizador competente y ubicadas en dominio público, se entenderán aceptadas provisionalmente a los tres meses de su ofrecimiento formal al Ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa. A los nueve meses desde la aceptación provisional, ésta devendrá definitiva, pasando los gastos de conservación a cargo de la Administración, salvo que ésta reclame la reparación de vicios. La aceptación definitiva se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la Administración o a los administradores, por daños derivados de vicio oculto.

## **TÍTULO IV- CONDICIONES DE VERTIDO DE LAS AGUAS RESIDUALES DE CARÁCTER INDUSTRIAL.-**

### **CAPÍTULO PRIMERO** **PERMISO DE VERTIDO.**

#### **ART. 34.- SOLICITUD DEL PERMISO.**

Las actividades que viertan sus aguas residuales a la red de saneamiento o de acequias y que por este motivo resulten calificadas como nocivas o insalubres en el Nomenclátor de Actividades aprobado por la Generalitat Valenciana, deberán obtener un permiso de vertido expedido por el Ayuntamiento de Villena.

Dicho permiso se solicitará conjuntamente con la Licencia Municipal de Actividad.

Aquellas actividades calificadas como nocivas e insalubres ya instaladas en el término municipal que dispongan de la correspondiente licencia para el ejercicio de su actividad y que necesiten enlazar con la red de saneamiento municipal deberán obtener el correspondiente permiso de vertido.

Asimismo, aquellas actividades ya conectadas a la red y que efectúen cambios en su proceso que supongan una alteración en el caudal o composición de sus aguas residuales deberán obtener el permiso de vertido para las nuevas condiciones productivas.

#### **ART. 35.- DOCUMENTACIÓN.**

Para la obtención del permiso de vertido contemplado en el artículo anterior deberá aportarse al Ayuntamiento la documentación señalada en el Anexo III deL Modelo de Ordenanza de vertidos a la Red Municipal de alcantarillado, editado por la Federación Valenciana de Municipios y Provincias y la Generalitat Valenciana.

### ART. 36.- CONDICIONES DEL VERTIDO.

Una vez concedido el permiso de vertido o la correspondiente licencia como actividad calificada, los titulares deberán aportar análisis del mismo, con determinación cuantitativa de los parámetros que específicamente se señalen en los condicionantes del permiso o licencia.

Dicho análisis se efectuará por laboratorio homologado para la toma de muestras y análisis de aguas residuales.

## **CAPÍTULO SEGUNDO** **CONDICIONES DE LOS VERTIDOS.**

### ART. 37.- PARÁMETROS LÍMITE

Queda prohibido efectuar vertidos a la red municipal de saneamiento cuyos parámetros superen alguno de los valores máximos señalados en la Tabla I del Anexo II del Modelo de Ordenanza de vertidos a la Red Municipal de alcantarillado, editado por la Federación Valenciana de Municipios y Provincias y la Generalitat Valenciana, modificando el límite fijado por el Cromo VI (mg/l), adoptando 0,2 para la concentración media diaria máxima y 0,5 para la concentración instantánea máxima.

### ART. 38.- LIMITACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Con carácter general, queda prohibido verter directa o indirectamente a las instalaciones de saneamiento cualquiera de los siguientes productos:

- Gasolina, nafta, petróleo y productos intermedios de destilación; benceno, tolueno, xileno y cualquier otro disolvente o líquido orgánico inmisible en agua, combustible o inflamable.
- Carburo cálcico y otras sustancias sólidas potencialmente peligrosas, como hidruros, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, etc.
- Componentes susceptibles de dar lugar a mezclas inflamables o explosivas con el aire, o mezclas altamente comburentes.
- Desechos radioactivos.
- Desechos con coloraciones indeseables y no eliminables por el sistema de depuración.
- Pinturas y disolventes orgánicos.
- Sustancias corrosivas.
- Líquidos que contengan productos susceptibles de precipitar, depositarse o reaccionar con las aguas residuales, produciendo alguna de las sustancias enumeradas.
- Residuos sólidos capaces de causar obstrucciones como: cenizas, carbonillas, arenas, virutas, trapos, huesos, plásticos, basuras domésticas, etc.
- Lodos procedentes de instalaciones de depuración, limpieza de acometidas domiciliarias, imbornales, red de alcantarillado, pozos ciegos, etc.
- Sustancias farmacéuticas que puedan perturbar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración.
- Aceites y grasas flotantes.

- Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias explotaciones o servicios.
- 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.
Ácido cianhídrico.....	10 p.p.m.
Ácido Sulfídrico.....	20 p.p.m.
Dióxido de azufre.....	10 p.p.m.
Dióxido de carbono.....	5.000 p.p.m.

#### ART. 39.- PROHIBICIONES.

Para actividades calificadas como nocivas o insalubres por el vertido de aguas residuales no se autorizará por parte del Ayuntamiento:

- La apertura, ampliación o modificación que no disponga del correspondiente permiso de vertido.
- La construcción, reparación o remodelación de acometidas sin el permiso de vertido.
- La puesta en funcionamiento de ninguna actividad industrial, si una vez aprobada e instalada no se ha comprobado por los servicios técnicos municipales la conformidad de la instalación con las condiciones señaladas en el correspondiente permiso de vertido.
- Acometidas que no sean independientes para cada industria.
- La descarga de vertidos a la red de acequias o a instalaciones de saneamiento y la inyección en el subsuelo sin el correspondiente permiso de vertido.

### **CAPÍTULO TERCERO** **CONTROL DE VERTIDOS.**

#### ART. 40.- FINALIDAD.

La regulación de los vertidos se establece con las siguientes finalidades:

- a) Salvaguardar la integridad y seguridad del personal e instalaciones de saneamiento.
- b) Proteger el cauce receptor de vertidos contaminantes.
- d) Prevenir cualquier anomalía en proceso de depuración.

#### ART. 41.- ANÁLISIS DE LOS VERTIDOS

Los análisis y pruebas para comprobar las características de los vertidos se efectuarán con los métodos “standard” adoptados por el Laboratorio Municipal, al objeto de que sean comparables. En cualquier caso, serán admisibles los resultados obtenidos por cualquier laboratorio homologado en control y determinación de vertidos.

La toxicidad se determinará mediante el bioensayo de inhibición de la luminiscencia en *Pfotobacterium phosphoreum*, o el bioensayo de inhibición de la movilidad en *daphnia magna*.

Se define un quimmox / m<sup>3</sup> como la inversa de la dilución del agua residual (expresada como partes por uno) que provoca una inhibición del 50% (CE 50).

#### ART. 42.- CONDICIONES DE LOS TOMA DE MUESTRAS

Los Servicios Técnicos Municipales será los responsables de que las tomas de muestras efectuadas reflejen las condiciones de vertido para un funcionamiento normal de la actividad.

A tal efecto, las actividades que efectúen vertidos deberán estar dotadas de una arqueta o balsa de homogeneización que formará parte de la acometida a la red de saneamiento. Sus dimensiones serán, como mínimo, las señaladas en la normalización de elementos de saneamiento.

En dicha arqueta es donde se tomarán las muestras para su análisis por los Técnicos Municipales. Se tomarán y sellarán obligatoriamente tres muestras de agua, debiendo quedar una de ellas en custodia para contraste y otra sellada en poder del productor del vertido.

En cualquier caso, la toma de muestras se efectuará con metodología normalizada, a los efectos de que las mismas se consideren representativas del vertido, según indica el Decreto 833/88, que aprueba el Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

#### ART. 43.- CONDICIONES EXCEPCIONALES.

En casos especiales, el Ayuntamiento podrá ordenar la instalación de aparatos medidores de caudal y otros parámetros.

Los caudales punta vertidos en la red no podrán exceder de cinco veces en un intervalo de 15 minutos, o de cuatro veces en un intervalo de una hora, de valor medio diario.

**ART. 44.- RESPONSABILIDAD.**

El titular de la actividad será el responsable del mantenimiento de la arqueta de toma de muestras, así como de cualquier instrumental analítico que se instale para control de vertido.

**CAPÍTULO CUARTO**  
**INSPECCIÓN DE VERTIDOS.**

**ART. 45.- INSPECCIÓN.**

Por los servicios correspondientes del Ayuntamiento se ejercerá la inspección y vigilancia de los vertidos efectuados a la red de saneamiento y acequias, al objeto de comprobar que los mismos se ajustan a las determinaciones de la presentes Ordenanzas.

El personal facultativo que efectúe la inspección y vigilancia de los vertidos deberá acreditar su identidad mediante documentación específica expedida por el Ayuntamiento.

**ART. 46.- OBLIGACIONES DE LOS TITULARES.**

El titular de una instalación que genere vertidos industriales potencialmente contaminantes estará obligado a:

- a) Facilitar a los inspectores, sin necesidad de comunicación previa, el acceso a aquellas partes de la instalación que consideren necesaria para el cumplimiento de su misión.
- b) Facilitar el montaje del equipo e instrumental que se precise para realizar las mediciones, determinaciones y ensayos necesarios.
- c) Permitir la toma de datos de los elementos de autocontrol del vertido.

**ART. 47.- ACTA DE INSPECCIÓN.**

Se levantará un Acta de Inspección con los datos de identificación de la actividad, las tomas y tipos de muestras realizadas, situación y tipo de vertido, medidas correctoras adoptados y las anomalías detectadas, así como todas las observaciones adicionales que se consideren oportunas.

Se invitará al titular de la instalación o persona delegada a que se presencie la inspección y firme en su momento el Acta, quedándose una copia de la misma.

Examinada el Acta de Inspección y revisados los antecedentes obrantes en el expediente correspondiente, los servicios técnicos municipales redactarán, en su caso, un Acta de Infracción por Vertidos.

Vista el Acta, la Alcaldía podrá ordenar el cese inmediato del vertido y la apertura del expediente sancionador correspondiente, en función de los daños ocasionados a la red de saneamiento y al medio ambiente en general.

**CAPÍTULO QUINTO**  
**MEDIDAS CORRECTORAS.**

**ART. 48.- SISIEMAS DE PRETRATAMIENTO.**

A la vista de la documentación aportada para la obtención del permiso de vertido y/o las comprobaciones efectuadas por el Ayuntamiento, se podrá exigir la instalación de un sistema de pretratamiento o tratamiento adecuado que asegure el cumplimiento de las limitaciones impuestas a los distintos vertidos.

El titular será el responsable de la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones, cuya inspección y comprobación se realizará por el Ayuntamiento.

Podrá exigirse por parte del Ayuntamiento la instalación de medidores de caudal de vertidos en los casos en que no exista fiabilidad respecto a los datos o estimaciones dados por el usuario.

**ART. 49.- COMPROBACIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS.**

El examen y comprobación de la eficacia de las medidas correctoras propuestas se efectuará en el Proyecto de Actividad, siguiendo el procedimiento de tramitación de la correspondiente licencia como Actividad Calificada.

La comprobación de las medidas correctoras propuestas se efectuará en el Proyecto de Actividad, siguiendo el procedimiento de tramitación de la correspondiente licencia como Actividad Calificada.

La comprobación de las medidas correctoras adoptadas se efectuará en la visita final de instalación y a la vista de los certificados y análisis entregados por el interesado.

**CAPÍTULO SEXTO**

**VERTIDOS Y DESCARGAS PUNTUALES INCONTROLADAS.**

**ART. 50.- CONDICIONES DE VERTIDO Y EMERGENCIAS.**

Cada usuario deberá tomar las medidas adecuadas para evitar las descargas accidentales de vertidos que infrinjan las presentes Ordenanzas, realizando las instalaciones necesarias para ello.

Queda prohibido cualquier tipo de vertido efectuado de forma puntual o incontrolada a la red de saneamiento o de acequias sin disponer del correspondiente permiso de conexión a red y, en su caso, del permiso de vertido.

Se produce una situación de emergencia cuando a causa de una descarga de vertidos se originan directa o indirectamente sustancias que puedan perjudicar el correcto funcionamiento de las instalaciones de saneamiento o que pongan en peligro a personas y bienes.

Ante una situación de emergencia, el titular, lo más pronto posible, tomará las medidas necesarias que tenga a su alcance para disminuir o reducir al máximo sus efectos.

Al mismo tiempo, comunicará el hecho al Ayuntamiento, quien evaluada la situación adoptará las medidas más oportunas para la protección de las personas y bienes e incoará expediente de investigación de los hechos para determinar posibles responsabilidades.

El titular, en un plazo máximo de 7 días a partir del vertido, remitirá al Ayuntamiento un informe detallando la fecha, hora y causa del suceso, las medidas adaptadas para corregirlo y, en general, todos aquellos datos que ayuden a la clarificación del suceso.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO** **NORMAS ESPECIALES EN MATERIA DE VERTIDOS.**

### **ART. 51.- NORMAS DE APLICACIÓN.**

Se evitará el almacenamiento en obra por tiempo prolongado de cualquier tipo de residuo generado durante las obras.

El transporte de residuos inertes a vertedero autorizado se realizará mediante camiones debidamente cerrados.

Los residuos generados de origen vegetal se gestionarán de manera adecuada conforme a su naturaleza, quedando prohibida la incineración “in situ” de los mismos.

Publicadas BOP 1 diciembre 2005