

T.M.	PARC.	APOYO	DATOS DE PROYECTO CATASTRALES			PARCELA	PROPIETARIO	DOMICILIO	POBLACIÓN	NATURALEZA		
			SUPERF. APOYO (M2)	VUELOIMPOS. (M.L.)	IMPOS. PERM(M2)						SERVID(M2)	POLÍG.
JACARILLA	16		38	152	114	4	160	AGRÍCOLA DEL SEGURA, S.A.	CTRA ORIHUELA-TORREVIEJA	VISTABELLA (JACARILLA)	PINOS	
JACA ELLA			4	16	12			CAMINO AYUNTAMIENTO JACARILLA	PLAZA DE ESPAÑA, 1	JACARILLA	CAMINO	
JACARILLA	16		40	160	120	4	160	AGRÍCOLA DEL SEGURA, S.A.	CTRA ORIHUELA-TORREVIEJA	VISTABELLA (JACARILLA)	PINOS	
JACARILLA			10	40	30			CAMINO AYUNTAMIENTO JACARILLA	PLAZA DE ESPAÑA, 1	JACARILLA	CAMINO	
JACARILLA	16		17	68	51	4	160	AGRÍCOLA DEL SEGURA, S.A.	CTRA ORIHUELA-TORREVIEJA	VISTABELLA (JACARILLA)	NARANJOS	
JACARILLA			4	16	12			CAMINO AYUNTAMIENTO JACARILLA	PLAZA DE ESPAÑA, 1	JACARILLA	CAMINO	
JACARILLA	16	23,24	2,8354	260	1040	980	4	160	AGRÍCOLA DEL SEGURA, S.A.	CTRA ORIHUELA-TORREVIEJA	VISTABELLA (JACARILLA)	NARANJOS
JACARILLA			3	12	9			CAMINO AYUNTAMIENTO JACARILLA	PLAZA DE ESPAÑA, 1	JACARILLA	CAMINO	
JACARILLA	17	25,26	3,026	177	708	731	4	162	AGRÍCOLA DEL SEGURA, S.A.	CTRA ORIHUELA-TORREVIEJA	VISTABELLA (JACARILLA)	NARANJOS
JACARILLA			4	16	12			CAMINO AYUNTAMIENTO JACARILLA	PLAZA DE ESPAÑA, 1	JACARILLA	CAMINO	
JACARILLA	18	27,28	4,1786	265	1060	995	5	26	AGRÍCOLA DEL SEGURA, S.A.	CTRA ORIHUELA-TORREVIEJA	VISTABELLA (JACARILLA)	LIMONEROS

Alicante, 3 de febrero de 2003.  
El Director Territorial, Clemente Vergara Trujillo.

\*0304631\*

**SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO  
ALICANTE**

**EDICTO**

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 10 de diciembre de 2001, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“Expte. 301/01. Rafal.-

Plan General de Ordenación Urbana, promovido por el Ayuntamiento (00/0432).

Visto el expediente de referencia y con base en los siguientes antecedentes y consideraciones

Antecedentes de hecho

Primero.- El Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 29 de Julio de 1999, acordó su exposición pública, mediante anuncios en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, nº 3.569, de 26 de Agosto de 1999 y en el diario Información, habiéndose presentado 39 alegaciones, de las que fue estimada una sobre la eliminación de la UE-5 y se desestimaron el resto, y fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 4 de noviembre de 1999 y, con posterioridad, el 8 de febrero de 2001, se aprobaron las modificaciones introducidas como consecuencia del informe emitido por la Conselleria competente en Educación.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 24 de abril de 1998, acordó suspender la tramitación definitiva de la Homologación de las Normas Subsidiarias, efectuando una serie de observaciones al documento como si se tratara de un concierto previo y comunicando al Ayuntamiento la necesidad de tramitar nuevamente el expediente como Plan General totalmente adaptado a la normativa vigente.

Segundo. La documentación está compuesta de memoria informativa con planos de información, memoria justificativa con planos de ordenación, normas urbanísticas, ordenación pormenorizada polígono industrial -memoria, planos y ordenanzas-, ordenación pormenorizada sector SUR residencial -memoria, planos y ordenanzas- y estudio de impacto ambiental.

Tercero.- El municipio de Rafal se rige por Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo el 21 de Julio de 1987.

Orihuela rodea completamente el término del municipio con suelo clasificado como No Urbanizable Común, excepto en la zona del Mandamiento que es Suelo Urbano integrado con el Suelo Urbano de Rafal. De acuerdo con la cartografía temática todo el término se encuentra en zona de Riesgo de Inundabilidad media, con calado alto (>0'8) al estar incluido en la cuenca del río Segura.

El objeto fundamental del documento es la adaptación a la legislación vigente, Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) y Ley 4/92 de Suelo No

Urbanizable, y la creación de dos nuevos sectores, uno de uso industrial junto a la carretera de Callosa y entre la actual zona industrial y el término de Orihuela (SNU-Común agrícola) y otro residencial con tipología de ciudad jardín. Ambos se ordenan pormenorizadamente.

De acuerdo con los fines antes señalados se indican como objetivos los cinco siguientes: Crear un sector de suelo de uso industrial en una zona con buena comunicación y donde existen fábricas dispersas; conseguir suelo para centro escolar; crear un sector de suelo de uso residencial, junto a la dotación anterior, adaptado a la demanda existente de vivienda extensiva en tipología de ciudad jardín; posibilitar la instalación de una estación de servicio de carburante y la ampliación del cementerio.

Las Normas Subsidiarias vigentes clasifican 424.180 m2 de suelo urbano -que corresponden con el casco- y 1.175.820 m2 de suelo no urbanizable. El Plan General propuesto clasifica la misma superficie como suelo urbano, 424.180 m2, 240.076 m2 como suelo urbanizable y 935.744 como Suelo No Urbanizable Común, ya que salvo la vía pecuaria, que coincide con la carretera CV-911, las carreteras y sus zonas de servidumbre de 18 metros, el término no posee suelos merecedores de la especial protección regulada en la Ley 4/92.

El Plan tiene un potencial de población de 4.689 habitantes y para cumplir el estándar de 5.000 m2 de parque público por cada millar de habitantes se prevén 22.400 m2.

En el suelo urbano se considera de aplicación directa el artículo 63.2 de la LRAU en lo referente a las Áreas de Reparto y aprovechamiento tipo; cada sector de suelo urbanizable constituye un Área de Reparto, y conectará sus infraestructuras a las redes de servicios existentes en el suelo urbano. Las condiciones de conexión de las fichas de gestión indican que está asegurado el abastecimiento de agua potable realizado por la Mancomunidad de Canales del Taibilla y que las aguas residuales serán conducidas mediante el nuevo colector, proyectado por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes hasta la depuradora mancomunada de Callosa de Segura, en ejecución.

La ordenación pormenorizada de ambos sectores cumple los estándares exigibles de acuerdo con el artículo 22 de la LRAU y concordantes de su Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV), reservando 7.310 m2 de suelo para equipamiento público escolar en dos parcelas de 1.642 m2 (11SUD) y 5.668 m2 (12SUD), además de los 10.536 m2 del suelo urbano.

Rafal no cuenta con edificaciones que reúnan valores culturales suficientes para su catalogación, tal como manifiestan los informes emitidos por la Conselleria competente en Cultura; sin embargo se grafía una zona diferenciada para preservar un área y una tipología edificatoria representativa del casco.

La Red primaria de dotaciones públicas la forman por voluntad del Plan General los siguientes elementos: la CV-311 que es a la vez vía pecuaria, la CV-312, el cementerio, la zona verde que lo circunda y constituye el parque público, el Ayuntamiento, el Centro de Salud, el Colegio y el Polideportivo.

Cuarto.- Constan en el expediente los siguientes informes sectoriales:

- Diputación Provincial de Alicante, de 13 de septiembre de 1999, en el que se indica que no formula objeción alguna al no afectar el Plan a sus competencias o bienes demaniales.

- Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, de 2 de septiembre de 1999, en el que indica que no existe ninguna infraestructura que sea competencia de esa Unidad de Carreteras.

- Oficina del Plan de Carreteras de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 21 de marzo de 2000, favorable, "ya que ha sido contemplada la zona de protección del proyecto que está redactando la Consellería, Clave 52-A-1484, Ronda de Rafal, al sur de la población, esta zona de protección será de 18 metros medidos a partir del borde de la calzada futura y se calificará como zona de protección viaria no computable a efectos urbanísticos."

- Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, Dirección General de Régimen Económico, de 26 de marzo de 2001 favorable, con condiciones:

"1. Se califique expresamente como equipamiento Educativo-Cultural (DE) la parcela calificada genéricamente como SUD 18 y 19, siendo recomendable su desplazamiento hacia el oeste, intercambiándose con la zona verde, en los términos expresados en las consideraciones precedentes.

2. Las Normas urbanísticas que le afecten recojan expresamente las condiciones expresadas en el punto tercero de las consideraciones, permitiendo la construcción del tipo de los que viene realizando esta Consellería."

El Ayuntamiento ha rectificado la documentación sometiéndola nuevamente al Pleno, que desde esta Comisión se remitió a la Consellería competente en Educación con fecha de entrada en la misma el 12 de abril de 2001, sin que conste contestación, considerándose subsanada de acuerdo con lo anteriormente expuesto.

- Consellería de Sanidad, no consta la solicitud de informe, habiéndose comunicado al Ayuntamiento el 18 de mayo de 2000, que remitiese el escrito de solicitud del informe con la fecha de entrada en esa administración.

- Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, la Dirección General de Patrimonio emite informe favorable desde el punto de vista del Patrimonio Arquitectónico, el 20 de agosto de 1999, en el que indica que el municipio carece de edificios de carácter patrimonial y sobre el Patrimonio Arqueológico indica la inexistencia de bienes catalogables como arqueológicos y la innecesaria de la realización de catálogo y establecimiento de normas de protección y uso.

- Consellería de Industria y Comercio, el Director Territorial de Industria emite informe, el 8 de septiembre de 1999, en el que hace observaciones sobre el escaso desarrollo de la previsión de agua, bocas de incendios y sus normas preceptivas, del suministro de energías y sobre la concreción de Ordenanzas sobre ruidos, vertidos líquidos y evacuación y eliminación de residuos sólidos.

- Consellería de Medio Ambiente, La Directora General de Planificación y Gestión del Medio dicta, el 29 de septiembre de 2000, Declaración de Impacto Ambiental de carácter favorable a los solos efectos ambientales, con los siguientes condicionantes:

"1) Se hará mención expresa a la vía pecuaria clasificada en el término municipal, incluyendo la anchura legal definida en la correspondiente orden como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por ser un bien de uso y dominio público no municipal con las servidumbres establecidas en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

2) El desarrollo de los sectores urbanizables, tanto residencial como industrial quedará supeditado a la aceptación por parte de la Entitat de Sanejament de la conexión de cada uno de los sectores a la red municipal de alcantarillado

y a la puesta en funcionamiento de las infraestructuras de tratamiento de las residuales. En su defecto el desarrollo de los suelos urbanizables sería aceptable, única y exclusivamente, si se instalara y mantuviera una sistema de tratamiento propio para cada uno de los sectores.

3) Los condicionantes ambientales regulados en las normas urbanísticas serán de aplicación a todo el ámbito del término municipal y, sin perjuicio de los límites más restrictivos propuestos en las mismas, serán de aplicación subsidiaria Modelos de Ordenanza de vertido a la Red de alcantarillado y de prevención de la contaminación Acústica elaborados por la Federación Valenciana de Municipios y Provincias conjuntamente con la Entitat de Sanejament y la Consellería de Medio Ambiente respectivamente."

- Ministerio de Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Segura, de 16 de noviembre de 1999, que indica: "Examinado el documento, no se aprecian afecciones al dominio público hidráulico ni a su régimen de corrientes. En cuanto a los riesgos de inundaciones, son los propios de la llanura de inundación de la Vega Baja del Segura, ocasionados por el desbordamiento del río con las avenidas de período estadístico de retorno superior a 50 años, y con las particularidades derivadas de la topografía de la zona (desnivel respecto de la cota superior del encauzamiento). En todo caso, son los mismos que soporta la zona urbana actual.

Por tanto, deberá tenerse en cuenta esta circunstancia y reglamentar las condiciones que deben observarse en el proyecto y construcción de las edificaciones con el fin de evitar que se produzcan daños materiales de consideración."

- Ayuntamiento de Orihuela; dictamen de la Comisión de Gobierno de 6 de septiembre de 1999 con el siguiente contenido: "Que la ordenación proyectada no vulnera la territorialidad del Municipio de Orihuela, el suelo colindante no cuenta con ningún tipo de protección específica, considerando en cambio que por el uso industrial proyectado podrían producirse afecciones sobre el entorno, si no se exige la adopción de medidas correctoras y medioambientales necesarias sobre las futuras industrias en orden a vertidos, emanaciones tóxicas, de polvo, ruidos, etc."

Consideraciones técnico-jurídicas

Primera.- La tramitación efectuada por el Ayuntamiento se considera, en líneas generales, correcta, conforme a lo dispuesto en los artículos 38 y 40 de la LRAU y concordantes del RPCV.

Segunda.- La documentación aportada se considera completa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 27 de la LRAU y concordantes del RPCV. No obstante deberá corregirse de acuerdo con las observaciones siguientes y estar suscrita y firmarse por los técnicos redactores.

Tercera.- Las determinaciones contenidas en el presente expediente, se consideran, en general, correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, de acuerdo con lo indicado en el artículo 40 de la LRAU; aunque para dar cumplimiento estricto de los apartados 1.A, 1.B, 1.C y último apartado del citado artículo, de acuerdo con los informes sectoriales emitidos y la legislación vigente, se hacen las siguientes observaciones:

- Debe indicarse el modo de obtención del parque público, recordando, al respecto, que para el cálculo del estándar necesario se ha partido de un tamaño de vivienda, de 342 m<sup>2</sup> de techo utilizado en el cálculo.

- Debe recogerse e identificarse la vía pecuaria en los planos y tratarla de acuerdo con lo indicado en la Declaración de Impacto Ambiental.

- Deben corregirse diversos errores materiales detectados en los planos y dibujarse la zona de protección de carreteras en todos los planos incluidos los de ordenación pormenorizada, e identificarla de forma distinta a las zonas verdes.

- Debe completarse las fichas de planeamiento y gestión con la superficie del área de reparto, el aprovechamiento tipo, los índices de edificabilidad bruta desglosados por usos globales y, en su caso, solicitar informe a la Consellería competente en comercio, así como las condiciones de conexión y gestión de las obras necesarias y su financiación.

- Deberá condicionarse la ejecución de los nuevos sectores, al informe de la Confederación Hidrográfica correspondiente, respecto a la disponibilidad de los recursos hídricos suficientes.

Aunque afecte a la ordenación pormenorizada, no se considera correcto el tratamiento dado a las manzanas con edificación consolidada en el sector urbanizable industrial rompiendo la homogeneidad viaria. Asimismo, debería estudiarse la conveniencia de prohibición, de sótanos y semisótanos de acuerdo a la zona geográfica donde se ubica el término, y las características de inundabilidad.

Cuarta.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para la emisión de dictámenes resolutorios sobre la aprobación definitiva de Planes Generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la LRAU, en relación con los artículos 9.1 y 10.a del Decreto 77/1996, 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

#### Acuerda

Aprobar definitivamente el Plan General de Rafal, supeditando su publicación a que se subsanen las observaciones señaladas en las consideraciones técnico-jurídicas segunda y tercera.

Con fecha, 31 de enero de 2003, el Presidente de la Comisión Territorial de Urbanismo, resolvió:

“Visto el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 10 de diciembre de 2001, por el que se aprobó definitivamente el expediente de referencia, supeditando su publicación al cumplimiento de ciertas condiciones, así como el informe técnico favorable a la documentación presentada por el Ayuntamiento con fecha 28 de mayo de 2002 y 18 de diciembre de 2002, en el que se indica que cumplimenta en todos sus extremos el referido acuerdo de la Comisión.

#### Resuelvo

Ordenar la inmediata publicación del referido acuerdo de aprobación definitiva junto con las Normas Urbanísticas correspondientes en el Boletín Oficial de la Provincia, insertando al tiempo una reseña del mismo en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Artº 59, apartados 2 y 4 de la Ley 6/94 de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada”.

Contra el presente acuerdo que no agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en el plazo de UN MES, según disponen los Artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de Enero, y el Artículo 14.2 del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana.”

#### **NORMAS URBANÍSTICAS**

ABRIL - 2002

#### CAPÍTULO 1º NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

##### Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo, tanto públicas como privadas en el Término Municipal de Rafal.

2. La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Ayuntamiento de Rafal y, subsidiariamente, a la Comisión Provincial de Urbanismo. Como disposiciones supletorias para lo no previsto en las presentes Normas se estará a lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Actividad

Urbanística de la Comunidad Valenciana, publicada en el B.O.P. el 24 de noviembre de 1.994, al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, publicado en el B.O.P. el 15 de diciembre de 1.998, a sus correspondientes Anexos, al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana del 26 de abril de 1999, así como a las disposiciones posteriores que completen, modifiquen o sustituyan a las citadas.

3. En caso de contradicción, real o aparente, entre determinaciones de la documentación de este Plan General de Ordenación Urbana, se señalan como documentos de valor prioritario a efectos interpretativos los planos de ordenación, las Normas Urbanísticas y la Memoria, por este orden.

#### Artículo 2º. Licencia de obras.

1. Los actos de edificación y uso del suelo, entendiéndose como tales los relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, que se pretendan realizar en el Término Municipal de Rafal habrán de contar con la autorización precisa del Ayuntamiento en forma de otorgamiento de licencia.

2. Los actos de edificación calificados como obras mayores (obras de nueva planta, reforma substancial o estructural de las existencias, ampliaciones demoliciones en suelo urbano e instalaciones industriales) observarán la siguiente tramitación previa:

a) La solicitud de licencia se hará mediante instancia al Ayuntamiento acompañada por dos ejemplares del proyecto correspondiente, firmado por facultativo autorizado y visado por el Colegio Profesional respectivo, así como del título de propiedad de los terrenos y de los restantes documentos que procedieran en su caso. Cuando el proyecto deba ser conocido además por otros organismos, se acompañarán ejemplares adicionales de aquel.

b) El Ayuntamiento recabará los informes que sean preceptivos en cada caso y resolverá la solicitud presentada en los plazos establecidos al efecto por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. Toda resolución denegatoria deberá ser motivada, con la expresión de los preceptos de la normativa en vigor que se entiendan vulnerados con la actuación pretendida. Las licencias las otorgará la Comisión del Gobierno de la Corporación.

c) La licencia municipal se dará, previo abono de las tasas correspondientes, acompañada de un ejemplar del proyecto, debidamente diligenciado en cada uno de sus documentos. Dicho ejemplar del proyecto deberá estar siempre en la obra mientras dure esta, a disposición de los inspectores autorizados por el Ayuntamiento.

d) Serán obras menores las no incluidas en el apartado anterior. Se autorizarán mediante decreto de la Alcaldía previa solicitud al respecto donde se concrete el emplazamiento la clase de obras a realizar y el presupuesto de las mismas.

#### Artículo 3º. Licencia de ocupación.

1. Al término de cualquier obra mayor, y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse del Ayuntamiento licencia de ocupación, que se concederá previa inspección y comprobación de que la misma se ajusta al proyecto aprobado y de que se han cumplido las indicaciones impuestas, en su caso, en la licencia de obra mayor. La licencia de ocupación se otorgará por Decreto de la Alcaldía, a la vista del oportuno informe del Técnico Municipal.

2. En las obras menores, una vez realizadas se procederá a una inspección municipal para comprobar el ajuste de lo ejecutado con lo solicitado. Para ello el promotor asumirá la obligación, como condición de la licencia, de cursar aviso al Ayuntamiento de la finalización de la obra realizada.

#### Artículo 4º. Licencia de apertura.

1. Cuando se trate de acondicionamiento de un local, con o sin instalación de aparatos técnicos o mecánicos, para destinarlo a una actividad o uso distinto al de vivienda no se concederá licencia de obras sin la autorización, previa o simultánea, de las licencias de apertura.

2. Se consideran inocuas las actividades respecto a las cuales no cabe presumir que vayan a producir molestias,

alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas. Dentro de este grupo se incluyen las actividades industriales de Categoría Primera según la definición que de las mismas se realiza en el artículo 12 de estas Normas Urbanísticas.

3. El resto de actividades se denominan calificadas y observarán las determinaciones del Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 14/1.990 de 26 de Marzo de 1.989.

4. Para toda instalación o actividad calificada se requerirá la formulación de proyecto técnico como requisito para la obtención de la oportuna licencia. Dicho proyecto técnico especificará, además de las obras propiamente dichas a realizar, las condiciones de la correspondiente instalación y las medidas correctoras de la misma para minimizar el impacto.

Artículo 5º. Caducidad de las licencias.

1. Las licencias caducarán cuando transcurra un año desde su otorgamiento sin haber hecho uso de ellas o, cuando iniciadas las obras, se paralicen durante dicho plazo por causa imputable al promotor. La solicitud de renovación, en caso de ser concedida ocasionará el nuevo abono de tasas municipales.

2. La caducidad de las licencias deberá ser acordada por la Comisión Municipal de Gobierno y notificada al promotor.

Artículo 6º. Infracciones urbanísticas.

1. Los actos de edificación y uso del suelo que se realicen sin autorización municipal o sin ajustarse a las determinaciones de la misma, serán suspendidos inmediatamente por el Alcalde. En los dos meses siguientes a la orden de paralización el promotor habrá de solicitar la legalización de los mismos. De no ser así, o no poder legalizarse, el Ayuntamiento ordenará su demolición o, en su caso, el cese definitivo de la actividad, ejecutándose la orden subsidiariamente por medios municipales y a costa del promotor, si éste no cumpliera tal orden. El plazo máximo para iniciar estas actuaciones será el de 4 años desde la total terminación de las obras.

2. Paralelamente a las actuaciones reseñadas, y sin perjuicio de las mismas, el Alcalde ordenará iniciar expediente de infracción urbanística, que alcanzará al promotor, al técnico director y al constructor de las obras. Dicho expediente se tramitará y sancionará, en su caso, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.

Artículo 7º. Edificios fuera de ordenación.

1. Los edificios usos o instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente P.G.O.U., cuyas características resultaren disconformes con las determinaciones de las mismas, serán calificados como fuera de ordenación. En consecuencia no se permitirán en dichos edificios o instalaciones más que las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble, quedando prohibidas cualquiera de las obras de ampliación, consolidación o modernización.

2. Si la discordancia entre las edificaciones o instalaciones con las Normas Urbanísticas consistiera en sus características de altura, volumen, retranqueos, ocupación o tipología, y no estuvieran afectados por viales, zonas verdes o equipamientos previstos, podrán realizarse aquéllas obras de reparación y consolidación, pero no las de aumento de volumen. En las plantas bajas de tales edificios podrán realizarse obras de acondicionamiento para los usos que ni impliquen actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

Artículo 8º. Vigencia del p.g.o.u.

1. El presente Plan General tienen vigencia indefinida, a partir de la publicación del acto de aprobación definitiva del mismo en forma reglamentaria.

2. Las causas que determinan la necesidad de revisar este Plan General son:

a) Transcurso del plazo de 12 años desde su entrada en vigor.

b) Aparición de circunstancias no previstas, de carácter demográfico o económico, de notable importancia, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, determinando nuevos criterios acerca de la estructura general del territorio o variando el modelo territorial.

c) Saturación de las dos terceras partes de la capacidad del suelo Urbano clasificado.

d) Cuando alguna disposición legal así lo establezca.

3. Cuando no concurra ninguna de las circunstancias anteriores, la alteración del contenido del Plan General podrá acometerse por la vía de modificación del mismo.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO.

Artículo 9º. Clasificación del suelo.

A partir de la entrada en vigor del presente Plan General, el territorio municipal quedará clasificado en Suelo Urbano, suelo Urbanizable, todo él ordenado pormenorizadamente, y Suelo No Urbanizable, cuyos respectivos regímenes urbanísticos vienen definidos con carácter general en la legislación urbanística vigente, y con carácter específico en el presente P.G.O.U.

Artículo 10º. Calificación del suelo.

1. Dentro del suelo clasificado como Urbano y Urbanizable, las presentes Normas Urbanísticas asignan los usos globales por zonas o áreas homogéneas de un uso predominante, y los usos pormenorizados por parcelas dentro de cada zona.

En el suelo No Urbanizable se señalan los usos admisibles e incompatibles.

2. A estos efectos se distinguen en estas Normas los siguientes usos globales: residencial, comercial, industrial, agropecuario, zonas verdes, equipamientos e infraestructuras.

Artículo 11º. Uso residencial.

Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales.

Serán compatibles con este uso los siguientes:

- Sanitario.
- Aparcamiento.
- Estación de servicio, previa autorización municipal.
- Comercios en las plantas bajas de los edificios.
- Oficinas.
- Industrias en su tipología de artesanales.
- Educativo Cultural.
- Hotelero.

CUADRO DE COMPATIBILIDADES	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL
RESIDENCIAL	+	+ CONDICIONADA
EDUCATIVO-CULTURAL	+	
SANITARIO	+	
OFICINAS	+	+ CONDICIONADA
HOTELERO	+	
COMERCIAL	+ EN PLANTA BAJA	
INDUSTRIA	+ ARTESANAL	+
ESTACIÓN DE SERVICIO	+	+
APARCAMIENTO	+	+

Artículo 12º. Uso 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.

Serán compatibles con este uso los siguientes:

- Estación de servicio, previa autorización municipal. (+ compatible).
- Vivienda del guarda o del propietario de la industria. (+ compatible).

CUADRO DE COMPATIBILIDADES RESIDENCIAL		INDUSTRIAL
RESIDENCIAL	+	+ CONDICIONADA
EDUCATIVO-CULTURAL	+	
SANITARIO	+	
OFICINAS	+	+ CONDICIONADA
HOTELERO	+	
COMERCIAL	+ EN PLANTA BAJA	
INDUSTRIA	+ ARTESANAL	+
ESTACIÓN DE SERVICIO	+	+
APARCAMIENTO	+	+

Artículo 13º. Uso comercial.

1. El uso comercial corresponde a los locales o edificios destinados a la compraventa, al pormenor o al detalle, de mercancías.

Se incluyen también en este uso los locales destinados a la prestación de servicios en general, tales como oficinas, peluquerías, bares y demás actividades encuadrables dentro del denominado sector terciario, en su aceptación más amplia.

2. Los usos comerciales que por las características de las materias manipuladas o almacenadas, o por los medios utilizados originen molestias o generen riesgos a la salubridad o seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.

Artículo 14º. Uso agropecuario.

Se designan con esta denominación los terrenos e instalaciones destinados a las actividades relacionadas con la naturaleza de la tierra, ya sea de índole agrícola, forestal, ganadera o extractiva.

Artículo 15º. Zonas verdes.

1. Se califican como zonas verdes aquellas áreas destinadas a actividades recreativas, de ocio y esparcimiento al aire libre y susceptibles de utilización por la generalidad de personas, al preverse la titularidad pública de las mismas.

Dentro de esta calificación se incluyen los parques, jardines y áreas de juego de niños.

2. En estas zonas verdes las instalaciones, arbolado y vegetación que se implanten irán encaminadas a resaltar su finalidad de público disfrute y a mejorar las condiciones en que éste pueda desarrollarse.

3. Dentro de las zonas verdes se permitirán las instalaciones deportivas para uso público.

Artículo 16º. Uso terciario

Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

Artículo 17º. Equipamientos.

1. Se califican como equipamientos los suelos e instalaciones de titularidad pública destinados a actividades de mejora de la salud física y psíquica de los ciudadanos.

2. Los casos pormenorizados que pueden tener cabida dentro de la denominación de equipamientos son: docente, deportivo, sanitario, asistencial, religioso, social, cultural, administrativo y mercado.

Si existiera alguna de las actividades citadas de titularidad privada o no calificada por tanto como equipamiento por las presentes Normas Urbanísticas, se le aplicaría el régimen del uso comercial, en cuanto que su actividad estriba en la prestación de servicios. Los edificios e instalaciones destinadas al culto religioso tendrán la consideración de equipamientos, aunque su titularidad no sea pública.

3. La tipología constructiva de los equipamientos así como sus condiciones de edificabilidad, serán normalmente las de la zona en que se ubiquen.

Artículo 18º. Infraestructuras.

1. Comprende los suelos y las instalaciones destinadas a la localización de las redes de servicios urbanos; viario, abastecimiento de agua potable, evacuación y depuración de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, teléfonos, sistema de riegos, eliminación de residuos sólidos.

2. Las redes de servicios que se implanten en Suelo Urbano discurrirán, como norma general y salvo excepciones justificadas, por espacios de titularidad pública.

En Suelo No Urbanizable la ejecución de estas infraestructuras se ajustarán a su normativa específica, sin perjuicio de las servidumbres establecidas en el artículo 37 del presente P.G.O.U.

3. Los trazados de redes de servicios que se grafían en los planos de ordenación de este P.G.O.U. tienen carácter de esquema -salvo la red viaria, que se define con carácter vinculante-, pudiéndose variar ligeramente sus desarrollos en los proyectos de ejecución correspondientes.

CAPÍTULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 19º. Carácter y ámbito de aplicación.

Las Normas del presente capítulo tienen el carácter de ordenanzas y se destinan a regular las condiciones de las edificaciones que se construyan en Suelo Urbano.

También serán de aplicación supletoriamente, en aquellos aspectos que no sean materia de regulación sectorial específica por razón de la actividad, en las edificaciones, sobre todo las destinadas a vivienda, que se construyan en Suelo No Urbanizable.

Artículo 20º. Tipologías edificatorias.

Según la forma en que se disponga en cada zona o manzana la edificación en relación con los espacios libres públicos y privados y con los viales, se distinguen los siguientes tipos:

a) Manzana Compacta:

Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

b) Manzana cerrada:

Se considera manzana cerrada a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central que puede estar ocupado en planta baja en el interior de la manzana.

c) Bloque exento:

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

d) Bloque adosado:

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Artículo 21º. Elementos relativos a la situación de la edificación.

1. Los elementos definidos en este artículo constituyen referencias para determinar la situación de la edificación dentro de la parcela. La asignación de parámetros concretos a cada uno de dichos elementos en las Normas Particulares de Zona configura parte de las condiciones de edificación en el Municipio.

Los referidos elementos que se definen a continuación son: parcela, ocupación, alineación oficial, fondo y retranqueo.

2. Parcela es toda porción de suelo susceptible de una titularidad común destinada a acoger la edificación. Cuando en las presentes Normas Urbanísticas se señale tamaño de parcela mínima, la superficie que se determine será requisito imprescindible para poder edificar. Las parcelas mínimas son individuales, según lo previsto en el artículo 94 de la Ley del Suelo. Se entiende por parcela neta la que resulte edificable de conformidad con esta Norma, descontadas las superficies afectadas por viales o espacios libres o, en caso de incluirse en una Unidad de Actuación, la parcela resultante de una reparcelación.

3. Se entiende por ocupación de parcela la proyección octogonal, sobre un plano horizontal, de las líneas exteriores de la construcción, incluidos todos los cuerpos y elementos salientes.

Si en estas Normas no se establece ocupación máxima de parcela para alguna zona, se entiende que en ésta la ocupación puede ser total.

4. Alineación oficial es la línea que delimita la parcela edificable respecto de los espacios libres exteriores (viales y zonas verdes públicas). Los planos de ordenación de este Plan General establecen las alineaciones oficiales tanto en Suelo Urbano como en el Suelo Urbanizable ordenado pormenorizadamente.

5. Retranqueo es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada de la edificación, y también entre la edificación y los demás linderos de la parcela.

6. Fondo edificable es la profundidad de la edificación a partir de la alineación oficial.

Artículo 22º. Elementos relativos a la altura de la edificación.

1. Los elementos definidos en este artículo constituyen referencias para determinar las condiciones de alzado de la edificación. La asignación de parámetros concretos a cada uno de dichos elementos en las Normas Particulares de Zonas configuran parte de las condiciones de edificación en el Municipio.

Los referidos elementos que se definen a continuación son: rasante oficial, altura de la edificación y plantas de la edificación.

2. La rasante oficial viene determinada por los perfiles longitudinales de las vías y plazas definidas en el Plan General, para lo cual se señalan las cotas de las intersecciones.

El Ayuntamiento, en base a los proyectos de urbanización aprobados, o a las referencias apuntadas en el párrafo anterior, señalará la rasante oficial en cada punto concreto cuando ello le sea solicitado, y obligatoriamente a efectos edificatorios.

3. La altura de la edificación es la distancia vertical existente desde la rasante de la acera, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

La altura máxima se define en las Normas Particulares por el número máximo de plantas edificables, incluida la baja, y por la altura máxima de la edificación expresada en metros.

Por encima de la altura de cornisa establecida como máxima se permitirán:

a) La cubierta definitiva del edificio, con una pendiente máxima del 45%.

b) Barandillas y antepechos de defensa de la azotea.

c) Chimeneas, antenas y elementos técnicos de las instalaciones.

d) Torreones para acceso a las terrazas del edificio o como elemento estético, siendo su superficie en todo caso no habitable.

4. Las plantas de la edificación son el sótano, la planta baja, las plantas de pisos y las plantas de áticos.

a) Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera. En los supuestos en los que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante del terreno.

b) Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo –o, en su caso, de la solera- se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia. La altura mínima libre -de suelo a la cara inferior del forjado del techo- de la planta baja será de 3,00 m. si se destina a vivienda y de 4,00 m. si se destina a otros usos.

c) Se entiende por planta piso a aquella planta situada por encima de la planta baja. La altura mínima libre de cada planta de piso será de 2,60 m.

d) Se denomina planta de ático aquella que se sitúa por encima de la planta piso y cuya altura libre será de 2,60 m. La planta de ático estará retranqueada respecto a la fachada de manera que cualquier punto de su cubierta se encuentre por debajo de una línea que forme 45º con la horizontal y que se traza desde la línea de cornisa del vuelo de fachada. Queda totalmente prohibido el cerramiento de dicho retranqueo con cualquier tipo de construcción alternativa.

Artículo 23º. Edificabilidad.

1. Se entiende por edificabilidad la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo.

2. En las presentes Normas la asignación de la edificabilidad se realiza:

a) De forma directa, para las tipologías de edificación exenta y adosada: señalando un coeficiente máximo de edificabilidad, expresado en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de parcela.

b) De forma indirecta, para las tipologías de edificación cerrada: por el resultado del conjunto de parámetros concretos, asignados a los elementos de situación y altura referidos en los artículos anteriores.

3. En el cómputo de la edificabilidad no se incluirán: los sótanos, semisótanos que no superen 1,40 m. de altura sobre la media de la rasante, medida ésta hasta la cara inferior del forjado, las partes de la edificación no cerradas, ni las construcciones permitidas por encima de la altura máxima a que se ha hecho referencia en el apartado 3 del artículo anterior.

Artículo 24º. Vuelos.

1. Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

2. Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

3. Las condiciones a las que han de ajustarse los cuerpos volados son:

a) No podrán instalarse a una distancia de las medianeras inferior a 0,60 m.

b) Los vuelos cerrados no podrán ocupar más del 50 % de la fachada de la edificación. Los balcones, que pueden ser corridos formando balconadas, no excederán del 75 % de la longitud de la fachada.

c) La altura mínima de los vuelos será de 4,00 m. medidos desde la rasante del pavimento de la calle.

d) El vuelo máximo, medido desde el plano de fachada, será del 10 % del ancho de la calle, y como máximo absoluto 1.20 m.

4. Las condiciones a las que han de ajustarse los restantes voladizos son las siguientes:

a) No podrán instalarse a una distancia de las medianeras inferior a 0,60m.

b) Las puertas y ventanas en planta baja no podrán abrir al exterior fuera de la alineación oficial.

c) Las portadas y escaparates no podrán sobresalir del plano de fachada más de 0,10 m. en ninguno de sus elementos.

d) Los toldos de las tiendas no podrán sobresalir más de lo que corresponda al ancho de la acera, menos 0,20 m.; su altura en su parte más baja no podrá ser inferior a 2,20 m. medidos desde el nivel de la acera.

e) Las marquesinas, aleros y saledizos decorativos de las instalaciones comerciales no podrán ser nunca estructurales. Ninguno de sus puntos estará situado a una altura inferior a 2,50 m. desde el nivel de la acera. Su vuelo no excederá de 0,40 m.

f) Se permite colocar farolas o rótulos anunciadores en las fachadas, con un saliente máximo igual que el permitido para los vuelos, y con una altura mínima de 3,50 m. sobre el nivel de la acera.

**Artículo 25º. Patios.**

1. Se entiende por patio de parcela el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio, o a crear en el interior del mismo espacios privados, con jardinería o sin ella.

2. Los patios cerrados de iluminación y ventilación serán de forma y dimensiones tales que pueda inscribirse dentro del patio, a cualquier altura del mismo una circunferencia de 3,00 m. de diámetro como mínimo.

**Artículo 26º. Condiciones higiénicas. Normativa general.**

Sin perjuicio de las determinaciones de las presentes Normas que las complementen o mejores, será de obligado cumplimiento la Orden de 22 de Abril de 1.991 (D.O.G.V. 22-5-91), del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprobó la modificación y el texto refundido que desarrolla las normas de habitabilidad y diseño de viviendas en la Comunidad Valenciana, legislación concordante y cualquier otra de igual rango o superior que pudiera promulgarse en el futuro.

**CAPÍTULO 4º. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.****Artículo 27º. Solar.**

1. En Suelo Urbano para que una parcela sea edificable será necesario que, además de cumplir las condiciones mínimas señaladas en este Plan General para la zona donde se emplace, cumplir los siguientes requisitos:

- Cuentan con acceso rodado desde vía pública pavimentada y con encintado de aceras.

- Cuentan con alineación y rasante oficial señalada por el Ayuntamiento de conformidad con las determinaciones gráficas de este Plan General.

- Tener abastecimiento de agua, conectar con red de alcantarillado, disponer de suministro de energía eléctrica y tener alumbrado público.

2. Si careciera de alguno de los servicios de urbanización citados, podrá otorgarse licencia si el promotor garantizara, mediante el correspondiente aval la ejecución simultánea a su costa de aquél o aquellos; esta condición asumida por el promotor, deberá constar como tal en el texto del acuerdo por el que se conceda licencia.

En ningún caso podrá otorgarse licencia de ocupación si la parcela en cuestión no dispusiera de los servicios y condiciones enumeradas en el apartado anterior.

**Artículo 28º. Unidad de ejecución.**

Si los terrenos en cuestión estuviesen incluidos en alguna de las Unidades de Actuación delimitadas en el Plano correspondiente de este Plan General, previamente a la solicitud de licencia de edificación deberá haberse realizado y aprobado el P.A.I. correspondiente y la necesaria reparcelación, a fin de instrumentar las correspondientes cesiones de suelo obligatorias y gratuitos para usos públicos y de asignar las cuotas de urbanización que procedan.

**Artículo 29º. Estudios de detalle.**

1.- Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por el P.G.O.U., debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

2.- Los Estudios de Detalle tendrán por objeto:

A) El señalamiento de alineaciones y rasantes.

B) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

3.- Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborarlos. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan.

**Artículo 30º. División de zonas.**

1. En el suelo clasificado como urbano por este P.G.O.U., se distinguen las siguientes zonas a los efectos de la aplicación de condiciones particulares de edificación:

a) Zona de Núcleo Histórico:

a.1) **Ámbito:** La zona de núcleo histórico está constituida por las zonas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Zonas de Ordenación.

a.2) **Configuración de la zona:** La zona de núcleo histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial (manzana tipo A según planos de información).

a.3) **Usos pormenorizados:**

Uso dominante residencial, tanto unitario como múltiple.

Usos compatibles: terciario, dotacional, talleres artesanales, comercial.

Usos incompatibles: almacenes, industrial.

a.4.) Las edificaciones a realizar en la zona de Núcleo Histórico, respetarán la parcelación actual, no pudiendo agrupar parcelas para mayores construcciones. Además, mantendrán en todo caso la actual altura de cornisa así como el criterio de composición que tienen las viviendas en dicha zona (proporción de huecos, materiales).

b) **Zona de Casco Urbano:**

b.1) **Ámbito:** La zona de casco urbano está constituida por las zonas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Zonas de Ordenación.

b.2) **Configuración de la zona:** La zona se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial (manzanas tipo A compacta).

b.3) **Usos pormenorizados:**

Uso dominante residencial, tanto unitario como múltiple.

Usos compatibles: terciario, dotacional, talleres artesanales.

Usos incompatibles: almacenes, industrial.

c) **Zona de viviendas adosadas:**

c.1) **Ámbito:** La zona de viviendas adosadas está constituida por las zonas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Zonas de Ordenación.

c.2) **Configuración de la zona:** La zona se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial (manzanas tipo B adosados).

c.3) **Usos pormenorizados:**

Uso dominante residencial, tanto unitario como múltiple.

Usos compatibles: terciario, dotacional, talleres artesanales.

Usos incompatibles: almacenes, industrial.

d) **Zona industrial:**

d.1) **Ámbito:** La zona industrial está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo.

d.2) **Configuración de la zona:** La zona industrial en se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada o manzana compacta y el uso global industrial (manzana tipo C).

d.3) **Usos pormenorizados:**

Uso dominante industrial.

Uso compatible terciario.

Uso incompatible residencial en todas sus modalidades, salvo excepciones establecidas en las fichas correspondientes.

d.4). En la zona Industrial los retranqueos obligatorios serán de 5 metros en todos los lindes de manzana. El acabado de las naves deberá ser de bloque caravista, revestimiento monocapa, o paneles prefabricados. Así mismo, será obligatorio cubrir con paramentos de color rojo las aristas y la estructura de las naves.

2. Los límites de cada zona vienen señalados en el Plano correspondiente de la documentación gráfica del presente P.G.O.U.

**Artículo 31º. Zona de manzana compacta. Condiciones de volumen y uso.**

1. **Alineación de fachada.** La alineación de fachada ha de coincidir con la alineación vial; lateralmente se alcanzarán con la edificación los linderos de la parcela.

2. **Fachada mínima.** La dimensión de línea de fachada perteneciente a una misma parcela será de seis metros (6 m.) en cualquier uso permitido y compatible.

Cuando la parcela diese frente a dos viales contiguos formando esquina o chaflán, bastará que esta condición se cumpla en cualquiera de sus frentes.

En el caso de parcelas que presenten formas irregulares, la dimensión mínima se referirá al punto de menor sección paralela al vial.

Las parcelas con fachada inferior a la mínima comprendidas entre dos edificaciones existentes o entre edificación existente y vial, serán edificables, salvo que su fachada sea inferior a cuatro metros (4 m.), en cuyo caso solamente serán edificables como ampliación de las colindantes.

3. Profundidad edificable. Se establece una profundidad máxima edificable de veinte metros (20 m.).

Si esta condición no fuese posible de cumplir, la manzana se considerará totalmente edificable.

Los espacios libres interiores de manzana serán edificables en su totalidad en planta baja. En este caso la cubierta será plana.

4. Parcela. La parcela mínima edificable será de noventa metros cuadrados (90 m<sup>2</sup>), salvo si se trata de un solar entre edificaciones, en que se admitirá una superficie mínima de sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>). En el caso de zona industrial la parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup>.

5. Altura máxima y número tope de plantas. La altura máxima edificable se fija en ocho metros cincuenta centímetros (8,50 m.) sobre la rasante de la acera, y el número tope de plantas tres (3), es decir planta baja más dos plantas piso.

6. Usos. Se entiende por usos permitidos aquellos cuya implantación esté admitida en la zona, y que son:

Vivienda, residencial público, administrativo y de oficinas, comercial, bares y restaurantes, espectáculos y locales de reunión, equipamientos e infraestructuras, así como el industrial, según la definición que del mismo se contiene en el artículo 12 de estas Normas.

Artículo 32º. Zona de residencial unitario en bloque adosado .condiciones de volumen y usos.

1. La edificación se adosará en sus linderos laterales, guardando las fachadas una alineación uniforme en cada tramo de manzana: bien sobre la alineación oficial, bien retranqueadas una distancia fija de la misma, formando antejardín de dimensiones tales que pueda inscribirse en él un círculo de, al menos, 3,00 m. de diámetro.

2. La parcela mínima edificable será de 150 m<sup>2</sup>.

3. La fachada mínima será de 5,00 m.

4. La distancia entre las fachadas posteriores de las edificaciones enfrentadas en una misma manzana no podrá ser menor de 3,00 m.

5. La altura máxima será de planta baja y un piso más ático sin exceder sobre la rasante de las aceras, de 10,60 m. Habrá que tener en cuenta que la altura máxima de los áticos debe quedar por debajo de una línea a 45º desde el extremo del vuelo.

6. Los usos admisibles en esta zona serán el residencial, el comercial, zonas verdes, equipamientos e infraestructuras, así como el industrial, según la definición que del mismo se contiene en el artículo 12 de estas Normas.

Así mismo, se autoriza expresamente el uso de estaciones de servicio, para la venta de carburantes, en las manzanas colindantes con la Carretera CV-911.

Artículo 33º. Zona de residencial unitario en bloque exento .condiciones de volumen y usos.

1. La edificación se adosará en sus linderos laterales, guardando las fachadas una alineación uniforme en cada tramo de manzana: bien sobre la alineación oficial, bien retranqueadas una distancia fija de la misma, formando antejardín de dimensiones tales que pueda inscribirse en él un círculo de, al menos, 3,00 m. de diámetro.

2. La parcela mínima edificable será de 150 m<sup>2</sup>.

3. La fachada mínima será de 5,00 m.

4. La distancia entre las fachadas posteriores de las edificaciones enfrentadas en una misma manzana no podrá ser menor de 6,00 m.

5. La altura máxima será de planta baja y un piso más ático sin exceder sobre la rasante de las aceras, de 10,60 m. Habrá que tener en cuenta que la altura máxima de los áticos debe quedar por debajo de una línea a 45º desde el extremo del vuelo.

6. Los usos admisibles en esta zona serán el residencial, el comercial, zonas verdes, equipamientos e infraestructuras, así como el industrial, según la definición que del mismo se contiene en el artículo 12 de estas Normas.

Así mismo, se autoriza expresamente el uso de estaciones de servicio, para la venta de carburantes, en las manzanas colindantes con la Carretera CV-911.

También se incluyen en la ordenación urbanística dentro de la clasificación de residencial unitario bloque exento, las edificaciones que ya están consolidadas en el término municipal de Rafal situadas fuera de los sectores de nueva ordenación pormenorizada y separados físicamente del resto del núcleo urbano del pueblo.

También se incluyen en la ordenación urbanística dentro de la clasificación de residencial unitario bloque exento, las edificaciones que ya están consolidadas en el término municipal de Rafal situadas fuera de los sectores de nueva ordenación pormenorizada y separados físicamente del resto del núcleo urbano del pueblo.

7. La ocupación máxima en parcela será del 60 %.

8. Sólo se permite la ocupación del espacio de antejardín definido por los retranqueos a respetar por elementos puntuales tales como escaleras o voladizos.

Artículo 34º. Zona de industrial en manzana compacta o bloque adosado. Condiciones de volumen y usos.

1. La edificación se adosará en sus linderos laterales, guardando las fachadas una alineación uniforme en cada tramo de manzana: bien sobre la alineación oficial, bien retranqueadas una distancia fija de la misma, formando antejardín o espacio para aparcamiento y carga y descarga de dimensiones tales que pueda inscribirse en él un círculo de, al menos, 5,00 m. de diámetro.

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

3. La fachada mínima será de 8,00 m.

4. La distancia entre las fachadas posteriores de las edificaciones enfrentadas en una misma manzana no podrá ser menor de 6,00 m.

5. La altura máxima será de planta baja y un piso sin exceder sobre la rasante de las aceras, de 11,00 m.

6. Los usos admisibles en esta zona serán el residencial, el comercial, zonas verdes, equipamientos e infraestructuras, así como el industrial, según la definición que del mismo se contiene en el artículo 12.2 de estas Normas.

Así mismo, se autoriza expresamente el uso de estaciones de servicio, para la venta de carburantes, en las manzanas colindantes con la Carretera CV-911.

7. La ocupación máxima en parcela será del 80 %.

CAPÍTULO 4º NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 35º. Ámbito y categorías.

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del Término Municipal cuyo valor se cifra en su aprovechamiento agrícola, forestal o paisajístico y cultural, o por no ser necesarios para usos urbanos. Por estas razones son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas y potenciado estos aprovechamientos y medidas de protección.

2. Quedan grafiadas en plano de clasificación de suelo:

- Suelo No Urbanizable especialmente protegido para sistemas generales e infraestructuras. Constituyen estos terrenos aquellas áreas de Suelo no Urbanizable de protección de comunicaciones en las zonas de contacto, afección, servidumbre y reserva de las vías de tráfico interurbano, canales, cauces fluviales, de suministro de energía, instalaciones insalubres, etc..., en las que el mantenimiento, funcionamiento, posible crecimiento y protección higiénica requiere de un total control en una zona de influencia.

- Suelo No Urbanizable Común. El resto.

Artículo 36º. Régimen general del suelo no urbanizable.

Ley 8/90 de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

- Art. 5: "Los terrenos clasificados por el Planeamiento Urbanístico como Suelo No Urbanizable, o denominación equivalente atribuida por la legislación autonómica, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la

utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación que los regule, sin perjuicio de lo establecido en el Art. siguiente.”

- Art. 6.: “Las construcciones e instalaciones autorizables en este tipo de suelo serán las que se determinen en la legislación aplicable. En todo caso habrá de garantizarse la preservación del mismo del proceso de desarrollo urbano”.

Régimen General del Suelo No Urbanizable:

Ley 4/1.992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

- Art. 4.- Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad: La clasificación con especificación de la sujeción o no a especial protección, y, en su caso, calificación del suelo no urbanizable vinculan los terrenos a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho.

Deberes y Facultades de los propietarios.

Art. 5 y 6 de la Ley 4/1.992 de la G.V. de Suelo No Urbanizable.

- Suelo No Urbanizable Común:

- Facultades:

a) Realización de actos de uso y disposición precisos para la utilización y explotación agrícolas, ganaderas, forestal, cinegética o análoga de los terrenos que no transformen su estado o características fundamentales.

b) Realización de obras, construcciones e instalaciones destinados a los fines citados en el punto anterior y permitidos en la ordenación urbanística.

- Deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto en la ordenación urbanística, manteniéndolo y mejorándolo en lo legalmente exigible.

b) Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgo de erosiones, incendios o pueda atentar contra la seguridad pública o medioambiental y pueda producir daños a terceros o al interés general, realizando las obras y plantaciones necesarias para cumplir este fin.

c) Abstenerse de realizar cualquier actividad o acto que tenga efectos de contaminación.

d) Cumplir con la legislación administrativa que afecte a estos terrenos.

e) Permitir las acciones administrativas que estén encaminadas a la preservación del medio ambiente, con las limitaciones lógicas contempladas por la legislación vigente. El incumplimiento de estos deberes de propiedad establecidos, facultará a la Administración a expropiar los terrenos correspondientes.

- Suelo no urbanizable especialmente protegido:

Esencialmente integra el contenido urbanístico de la propiedad del suelo no urbanizable especialmente protegido, las facultades y deberes definidos por la ordenación específica de la especial protección definida en el Planeamiento.

Fundamentalmente coincide con los conceptos definidos en el punto anterior, en suelo no urbanizable común, ciñéndose a las características de la especial protección que le afecte.

Artículo 37º. Desarrollo mediante instrumento de planeamiento.

1. La Ley 4/92 prohíbe la reclasificación directa de suelo No Urbanizable a Suelo Urbano, con las salvedades previstas en las disposiciones 1ª y 2ª de la misma y con los requisitos que en ellas se acogen.

2. Todo acto de parcelación o segregación de terrenos en suelo no urbanizable estará sujeto a la obtención de licencia municipal previa.

Artículo 38º. Actividades sujetas a licencia y a autorización previa.

Sujetas a licencia.

A partir de la entrada en vigor de la Ley, los Ayuntamientos podrán conceder directamente licencia para instalaciones agropecuarias que no requieran la realización de obras permanentes de arquitectura (Artículo 12).

Sujetas a autorización previa.

1. La Ley 4/1.992 exige la obtención de autorización previa para los siguientes usos y actividades:

- Vivienda familiar.

- Almacenes agrícolas, ganaderos, forestales o cinegéticos.

- Instalaciones agropecuarias, forestales y cinegéticas.

- Canteras y extracción de áridos.

- Servicios vinculados a las carreteras.

- Servicios vinculados a instalaciones de ocio, deporte, científicas y de recreo.

2. La autorización previa la concederá la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

3. La citada autorización previa deberá solicitarse directamente en la Consellería de O.P.U.T.

4. Características fundamentales que deberán reunir cada uno de los usos y actividades sujetos a autorización previa:

a) Vivienda familiar (Artículo 10).

- Superficie mínima de la parcela = 10.000 m2.

- Ocupación máxima = 2% de la superficie.

b) Almacén agrícola, ganadero o forestal. (Artículo 11).  
- Están sometidos a las mismas condiciones urbanísticas (superficie mínima, ocupación de parcela, etc...) que las viviendas familiares. No obstante, para casos específicos y suficientemente justificados, podrán eximirse de su cumplimiento si obtuvieran informe favorable de la Consellería de Agricultura.

c) Instalaciones agropecuarias que requieran obras permanentes de arquitectura (Artículo 12).

- Se hayan sometidos también a las mismas condiciones urbanísticas que las definidas para viviendas familiares, pudiendo eximirse de ellas si obtienen informe favorable de la Consellería de Agricultura.

- Cuando no requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, los Ayuntamientos podrán conceder la licencia directamente, sin necesidad de autorización previa.

d) Canteras y extracción de áridos o tierras (Artículo 13).

- Requerirán autorización previa a la licencia municipal, sometiéndose al compromiso de realizar trabajos correctores de su incidencia sobre el territorio, así como la previa declaración de Impacto Ambiental y Autorización de Actividades Calificadas.

e) Servicios vinculados funcionalmente a las carreteras y que estén previstos en el proyecto de la carretera o en un Plan Especial (Artículo 14).

- Deben estar previstos expresamente en la Ordenación específica de la carretera. En otro caso requerirán la previa declaración de su interés comunitario.

f) Las edificaciones destinadas a servicios vinculados a deportes, ocio, recreo y fines científicos se ajustarán a las mismas condiciones e edificabilidad que las especificadas para la obtención de Declaración de Interés Comunitario.

g) Estaciones de suministro de carburantes (Artículo 14). Las estaciones de suministro de carburantes requerirán Autorización Previa, así como informe favorable de la Administración titular de la vía, previa a la licencia municipal. Para todo lo anterior, se ceñirá a lo especificado en los Arts. 13 y 14 de la Ley 4/1.992 de la G.V.

Artículo 39º. Actividades sujetas a previa declaración de su interés comunitario (procedimiento Ordinario). (Arts.16 a 19).

1. La declaración de interés comunitario atribuye un uso o aprovechamiento determinado en suelo no urbanizable, valorando para ello una serie de circunstancias, recogidas en el artículo 16.2 de la Ley 4/1.992 de la G.V.

2. La declaración de interés comunitario se otorgará por plazo determinado, nunca superior a treinta años, obligando al promotor a pagar al Ayuntamiento el correspondiente canon de aprovechamiento urbanístico y a cumplir los compromisos que en cada caso se establezcan, según indica el Art. 16 de la Ley 4/92.

3. Estarán sujetas a ella las actividades mineras, industriales y terciarias recogidas en los artículos 17, 18 y 19 de la Ley 4/1.992 de la G.V. Como características fundamentales de las mismas destacan:

a) Actividades mineras (Artículo 17). Incluye todo tipo de actividad regulada en la legislación de minas, con excepción de las canteras. Estarán exentas del pago de canon de aprovechamiento urbanístico y de las reglas sobre plazos previstas con carácter general en la Ley.

b) Actividades industriales (Artículo 18). La Ley 4/1.992 sólo las admite para terrenos que se encuentren a más de 5 kilómetros de suelo con calificación urbanística apta para albergar la industria propuesta.

En todo caso, deberán referirse a alguna de las siguientes actividades:

- Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que precise dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general mediante pantalla vegetal.

- Industrias calificadas que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de zona residencial o urbana.

- Industrias de transformación y comercialización de productos del sector primario, que convenga emplazar cerca del origen de la materia prima.

- En todos los casos se regirá por los usos permitidos en las diferentes categorías de suelo

c) Actividades terciarias (Artículo 19). Sólo se admitirán las solicitudes referidas a los usos y actividades indicadas en el artículo 19 (hoteles situados a más de 5 kilómetros de suelo urbano o urbanizable, campings, instalaciones recreativas, deportivas, culturales, sanitarias, funerarias, científicas, de telecomunicaciones, depósitos, otras instalaciones de servicio de las carreteras,... con necesidad de emplazamiento en suelo no urbanizable, y siempre que se localicen en lugares idóneos para la ordenación del territorio).

d) La documentación a aportar para la solicitud de Declaración de Interés Comunitario para Actividades Industriales y Productivas se ceñirá a lo explicitado en el art. 18 de la Ley 4/92 de la G.V.

4. Las solicitudes de declaración de interés comunitario para una actividad se presentarán directamente ante los Servicios Territoriales de Urbanismo, según se indica en los Arts. 16, 17, 18 y 19 de la Ley 4/92 de la G.V.

5. La declaración de interés comunitario de una actividad es competencia de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

6. Condiciones de Edificabilidad para declaración de interés comunitario.

- Parcela mínima = 5.000 m<sup>2</sup>

- Ocupación máx. = 20 %.

- Altura máx. = 2 plantas o 7 m.

- Separación a lindes > ó = 10 mts.

- Separación a fachada > ó = 10 mts.

- Edificabilidad < ó = 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Se permitirá excepcionalmente una altura máxima de 10 m. ó 3 plantas en aquellas construcciones que por su uso específico lo requieran, tales como silos, torres de oteo y vigilancia, anidación de aves, campanarios, palomares, antenas, depósitos, etc.

Artículo 40º. Actividades sujetas al procedimiento extraordinario (actuaciones integrales) Previsto en el Art. 20.

1. Todas aquellas actividades industriales o terciarias que: precisen la ocupación de una superficie mayor de cuatro hectáreas; cuenten con más de ocho mil metros cuadrados de construcción; o requieran la ejecución de unos accesos propios con más de mil metros lineales de desarrollo, deberán obtener la declaración de interés comunitario para actuaciones integrales a través del procedimiento extraordinario regulado en el artículo 20.

2. La declaración de interés comunitario para actuaciones integrales se otorgará en estos casos mediante acuerdo del Gobierno Valenciano, tras la instrucción del correspondiente procedimiento, cuyos trámites esenciales son:

a) Presentación de la solicitud por los promotores de la actividad, directamente ante los Servicios Territoriales de Urbanismo, acompañada de la documentación indicada en el Art. 20.2 de la Ley 4/92 de la G.V.

b) La Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes podrá no admitir a trámite aquellas iniciativas cuyo impacto territorial o social sea inconveniente o inoportuno.

c) Se someterá a información pública por el plazo mínimo de un mes. Simultáneamente, se convocará concurso para la presentación de iniciativas alternativas.

d) Se concederá audiencia a los municipios afectados, dando la adecuada intervención a los organismos estatales y autonómicos con competencia sectorial.

e) La propuesta o propuestas presentadas se someterán a Declaración de Impacto Ambiental por la Consellería de Medio Ambiente.

f) Instruido el procedimiento, se redactará Propuesta de Resolución, que será elevada al Gobierno Valenciano por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

g) El Gobierno Valenciano adoptará acuerdo declarando el interés comunitario de la actividad y aprobando las actuaciones propuestas.

h) La ejecución de las actuaciones integrales requerirá la formalización de las cesiones de terrenos y la obtención de la licencia o licencias urbanísticas precisas.

3. La adjudicación del concurso puede ser a favor de un promotor distinto del que inicio el procedimiento, y que formalice un proyecto más ventajoso para el interés público.

4. Las actuaciones contempladas en el artículo 20 estarán exentas de la limitación en el plazo de vigencia de la atribución del uso y aprovechamiento, así como del pago del canon de aprovechamiento urbanístico.

Artículo 41º. Autorización previa: tramitación.

La autorización previa deberá solicitarse directamente en la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. La solicitud deberá acompañarse de:

- Planos de situación y superficie de la finca.

- Superficie ocupada por la construcción y descripción de sus características.

- Copia de los títulos de propiedad.

- Compromiso de afección real de la total superficie de la parcela a la edificación proyectada.

Licencia de obras.- Una vez obtenida la autorización urbanística de la C.T.U. el Ayuntamiento podrá conceder licencia.

Se solicitará la misma acompañando Proyecto Técnico realizado por técnico competente y visado por su Colegio Profesional.

El Proyecto deberá responder a las condiciones explicitadas en la solicitud de autorización previa de la C.T.U.

Artículo 42º. Condiciones de edificación.

Como concepto general para cualquier tipo de construcción y salvo las determinaciones más restrictivas de las Normas Particulares, las condiciones de las edificaciones son las siguientes:

- Altura máxima autorizada = dos plantas ó 7 metros.

- Ocupación de parcela = ocupación máxima por las construcciones del 2 % de la superficie de la parcela neta.

- Retranqueos = 5 m. a lindes.

- Vallado de fincas = se podrá adoptar cualquier solución, siempre que no se sobrepase una altura de 2,00 m. y no se utilicen elementos potencialmente peligrosos, como espinos, vidrios,... y que no sea opaco. Este cerramiento se deberá separar:

- 5 metros a eje de caminos.

- 5 metros a cauces, ríos, embalses,...

Artículo 43º. Saneamiento y servicios. Condiciones estéticas.

1. Se deberá justificar, en la solicitud de autorización previa y de licencia, y en función del tipo de construcción, el abastecimiento de agua, depuración o evacuación de vertidos, acceso y suministro, pudiendo el Ayuntamiento o la C.T.U. de forma razonada, modificar las soluciones propuestas, en particular la depuración de vertidos, condicionando la concesión de autorización o licencia al ajuste de intenciones o proyecto en base a estas modificaciones.

2. Cualquier instalación existente o de nueva construcción se deberá integrar en el entorno, procurando que por su diseño, elección de materiales, color, etc., por rodearse de arbolado y ocultar su presencia su adecuación al medio sea lo mayor posible.

**Artículo 44º. Estudios de impacto ambiental.**

En la tramitación de autorización previa, el Ayuntamiento o la C.T.U. podrá solicitar, si la edificación o instalación lo requiere, un estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique la preservación del medio ambiente.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto por la Ley 2/1983 de 3 de Marzo de la G.V. sobre Impacto Ambiental, desarrollado por su Reglamento (Decreto 162/90 de 15 de Octubre de la G.V. por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley citada).

**Artículo 45º. Parcelaciones: parcelación urbanística.**

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que éste se definirá posteriormente. (art. 94 de la Ley del Suelo)

En Suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones aún cumpliendo con las superficies mínimas de segregación marcadas por la legislación agraria, que de forma encubierta pretendan fines urbanísticos, entendiéndose por tales la variación del uso rústico que posean los terrenos.

Referente a parcelaciones sin fines urbanísticos conviene apuntar lo siguiente:

Todo acto de parcelación o segregación de terrenos en suelo no urbanizable estará sujeto a la obtención de licencia municipal previa.

En ningún caso podrán ser autorizadas las parcelaciones o segregaciones de fincas en los supuestos siguientes:

- Cuando den lugar a la creación de un mayor número de fincas que sean inferiores a la unidad mínima de cultivo, salvo que conste informe de la Consellería de Agricultura favorable a la división, fundado en necesidades de la actividad agrícola, o exista previo compromiso del peticionario de la licencia, inscrito en el Registro de la Propiedad, de no efectuar obras de construcción ni de urbanización en la parcela.

- Cuando se refieran a fincas en las que ya existan construcciones ilegales.

- Cuando la división pretendida sea incompatible con las condiciones de indivisibilidad impuestas por una autorización previa o declaración de interés comunitario.

- Cuando deba presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico.

**Artículo 46º. Riesgo de formación de "núcleo de población".**

Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población con viviendas familiares en aquellas áreas de terreno en que se cuente con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidas en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie.

Para evitar núcleos de población no previstos por este P.G.O.U., se adoptarán las determinaciones siguientes para este tipo de edificaciones:

- Parcela mínima = 10.000 m<sup>2</sup>.

- No se concederá licencia a aquellas solicitudes que, aún cumpliendo con las condiciones anteriores, en un radio de 100 m. con centro en el baricentro de la vivienda propuesta, existan más de cinco viviendas o licencia concedida para su construcción.

**CAPÍTULO 5º. NORMAS PARTICULARES.**

**Artículo 47º. Condiciones particulares para el suelo no urbanizable común.**

Se refiere al conjunto de terrenos destinados a cultivo y que constituyen la mayor parte del suelo no urbanizable del término municipal.

Su delimitación está grafiada en plano de designación de suelo.

a) Usos.- Los usos permitidos en esta zona serán los encaminados a proteger y potenciar el uso agrícola, ganadero, forestal ó cinegético. También se permitirán los usos deportivo, recreativo y de ocio, ciñéndose en todo momento a las determinaciones definidas en los artículos anteriores.

Quedan prohibidos los siguientes usos:

- Industrial, salvo los permitidos en el punto anterior.

- Almacenes no agrícolas.

b) Construcciones.- Sólo se permitirán construcciones de ayuda y apoyo a los usos permitidos.

Viviendas:

Para poder construir una vivienda unifamiliar anexa a la explotación se precisará:

- Parcela mínima = 10.000 m<sup>2</sup>.

- Altura máxima = dos plantas ó 7 m.

- Ocupación = 2% sobre parcela bruta.

- Separación mínima a linderos = 5 m.

Otras construcciones:

Salvo las declaradas de Interés Comunitario que se regirán por las condiciones expresadas en el art. 6.6.

- Parcela mínima = 10.000 m<sup>2</sup>.

- Altura máxima = 10 m.

- Ocupación = 2% sobre parcela bruta.

- Separación mínima a linderos = 5 m.

c) Caminos.- Sólo se podrá ensanchar caminos existentes o abrir caminos nuevos por razones justificadas de carácter agrícola referentes a planes aprobados por la Consellería de Agricultura o por acceso a instalaciones permitidas.

d) Movimiento de tierras.- No se permitirán movimientos de tierras que no estén ligados a las condiciones definidas o cuya finalidad no sea la mejora de la explotación agrícola.

e) Se permitirá la construcción de refugios de labor con autorización previa de la C.T.U. con las siguientes limitaciones:

- Superficie máxima construida = 30 m<sup>2</sup>.

- Altura máxima = 3,5 m.

- Separación a lindes = 3 m.

- Parcela mínima = 10.000 m<sup>2</sup> salvo informe favorable de la Consellería de Agricultura.

**Artículo 48º. Condiciones particulares para suelo no urbanizable de protección especial a sistemas generales e infraestructuras.**

Esta protección se consigue marcando unas distancias mínimas de separación a estas instalaciones.

A) Carreteras.- Ley 6/1.991, de la G.V. de 27 de Marzo.

a) Zonas establecidas:

1- De Dominio Público.- Zona destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de vías y abarcará como mínimo la superficie necesaria para calzada, arcenes y elementos de protección medioambiental y funcionales.

Vendrá delimitada por sendas líneas paralelas a la arista exterior (intersección del talud de desmonte, terraplén o muros de sostenimiento con el terreno natural) a las distancias siguientes:

Autovías: 5 m.

Restantes carreteras: 3 m.

En esta zona no se permiten más actividades y construcciones que las directamente ligadas a la construcción, conservación o explotación de la vía. Para hacer obras en esta zona se precisará autorización de la Administración Titular de la vía.

2- Zona de Protección.- Su misión es garantizar la seguridad vial, impidiendo que tengan lugar actuaciones que puedan ponerla en peligro, asegurar la disponibilidad de terrenos para actividades de mantenimiento de las vías o instalaciones de servicios anexos, y proteger los usos circundantes del impacto de las vías.

La anchura de esta zona, medida desde el borde de la calzada de:

En autovías: 50 m.

En vías rápidas: 25 m.

En las demás vías: 18 m.

Eje Crevillente-Torrevieja: 50 m. margen interior.

70 m. margen exterior.

En esta zona no podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial. No se permite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.

En las construcciones existentes podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa autorización de la Administración propietaria de la vía, siempre que no se aumente el volumen o aumente el valor de expropiación de la construcción.

3- Zona de reserva.- La aprobación de un proyecto que implique la ejecución de una nueva carretera o ampliación y mejora de una existente conllevará la aplicación de las determinaciones establecidas para las zonas de dominio y protección establecidas en este artículo.

Se prohíben todas las obras en estas zonas que puedan encarecer la expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.

b) Publicidad.- Sin menoscabo de lo determinado anteriormente en estas Normas, respecto a publicidad en carreteras se determina lo siguiente:

- Fuera de los tramos urbanos de las vías públicas que integren el viario en el Término Municipal, queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público, sin que esta prohibición de lugar a indemnización.

- No se considerará publicidad los carteles informativos autorizados por la Administración titular de la vía.

- Son carteles informativos:

Los que indiquen lugares de interés turístico, poblaciones, urbanizaciones y centros importantes de atracción con acceso desde la carretera.

Aquellos referidos a obras o actividades que afecten a la carretera.

Aquellos exigidos por la Normativa Nacional o Internacional.

c) Edificios existentes.- Los edificios e instalaciones existentes en el interior de las zonas de protección delimitadas con arreglo a lo previsto en este artículo tendrán la consideración de "fuera de ordenación" a los efectos previstos en estas Normas.

d) Accesos y cruces.- Será necesaria, en todo caso, la autorización previa de la Administración titular de la vía para el establecimiento de cruces de cualquier clase.

B) Canales y conducciones de agua.- Sólo se podrá edificar o vallar a una distancia mínima de 5 m. de estas instalaciones.

C) Líneas eléctricas de alta tensión.- Sólo se podrá construir o vallar a una distancia mayor de 5 m. respecto de la vertical del tendido.

D) Instalaciones insalubres.- Se refiere esta apartado a depuradoras, vertederos,... La zona de protección, en la que se requiere autorización previa es de 500 m. para cualquier tipo de edificación permitida a estas zonas.

Rafal, abril de 2002.

Por el equipo redactor:

Teresa Barceló López, Arquitecto. Tomás Conejero Guillén, Ing. Tco. Obras Públicas y Abogado.

FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR INDUSTRIAL

Sector: polígono industrial.

Superficie bruta total: 76.761 m2s

Superficie área de reparto: 76.761 m2s

Superficie unidad de ejecución: 76.761 m2s

Uso global: industrial no contaminante.

Usos permitidos: terciario.

Usos incompatibles: residencial (salvo el de guardia y custodia).

Edificabilidad máxima (I.E.B.): 0,8 m2t/m2s

Edificabilidad total: 61.408 m2t

	MÍNIMO	MÁXIMO
E. I. :	34.542 M2T	57.571 M2T
I. E. I. :	0,4500 M2T/M2S	0,7500 M2T/M2S
E. T. :	3.838 M2T	26.865 M2T
I. E. T. :	0,0500 M2T/M2S	0,3500 M2T/M2S

Para el caso de implantación de cualquier instalación comercial que supere los 600 m2, quedará 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.

Aprovechamiento tipo: 0,8 m2t/m2s

Alturas: 11 m. (2 alturas).

Gestión: directa P.A.I. iniciativa municipal.

Aprovechamiento privado: 0'90 Aprovechamiento tipo del sector.

Cesiones al Ayuntamiento: 10 % del Aprovechamiento tipo del Sector y aprovechamiento lucrativo del sector.

Cargas: Redacción de la documentación de ordenación pormenorizada del sector, del P.A.I (Proyecto de urbanización y Reparcelación) y Urbanización completa del sector.

FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL

El sistema de actuación para la gestión y urbanización de este Sector es el previsto en la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, sección séptima art. 29 a 32 y concordantes y el Reglamento que desarrolla la misma, es decir; la redacción de un PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA, de iniciativa municipal que junto a la ordenación pormenorizada del Plan General incluya la Reparcelación del Sector y Proyecto de Urbanización del mismo.

En el desarrollo del P.A.I. se realizarán las siguientes conexiones:

a) Conexión viaria.

Este sector destinado a uso industrial cuenta con un trazado viario que se adapta a la topografía del terreno y a la ordenación prevista. Tres de los linderos del mismo son viales ya urbanizados: en primer lugar la carretera Callosa-Rafal CV-911, vía pecuaria "Cañada de la Senda de Serranos" por el oeste, el camino de Mora-Mazón por el norte, que lo separa del TM de Orihuela y por un vial de 14 m de ancho por el sur. El acceso previsto desde la carretera Rafal-Callosa, CV-911, se soluciona mediante rotonda circular incluida en el proyecto previsto por la COPUT Clave 52-A-1484 Ronda de Rafal, y que se grafía en planos.

Se ha reservado una zona de suelo calificada como Suelo no Urbanizable de Protección Viaria, de 18 m. de ancho a ambos lados de la carretera CV-911, protección ampliamente superada a la exigida como vía pecuaria en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias de la Consellería de Agricultura y Pesca, para el que se exige un ancho legal de 20 m., resultando un ancho real de 36 m. de protección más 10 m. de vial.

b) Red de abastecimiento de agua.

Por estar situado el sector entre viales ya urbanizados y por contar con naves que ya están en funcionamiento, el futuro polígono industrial ya cuenta con abastecimiento de agua. El abastecimiento de agua en el municipio realizado por la Mancomunidad de Canales del Taibilla, con las ampliaciones de red y de depósito llevadas a cabo, asegura este servicio de manera más que suficiente para la previsible ampliación de la demanda. También la red municipal gestionada por la empresa Aquagest, asegura la prestación de este servicio.

La dotación mínima de agua, para el uso industrial genérico, con industrias aún no definidas, será de 25 m3 por Ha. La dotación de agua para incendios se ajustará a la normativa estatal y autonómica vigente.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1'5 atmósferas.

Se preverán hidrantes contra incendios con un mínimo de uno cada 1'5 Ha. o cada 250 m de recorrido horizontal.

c) Red de energía eléctrica y alumbrado público.

Por estar situado el sector entre viales ya urbanizados y por contar con naves que ya están en funcionamiento, el futuro polígono industrial ya cuenta con abastecimiento de energía eléctrica y alumbrado público en su fachada a la carretera.

d) Red de saneamiento.

Se realizará la correspondiente conexión a la red municipal de alcantarillado, que a su vez conecta con la estación depuradora mancomunada EDAR de Callosa de Segura, Rafal, Redován, Cox y Granja de Rocamora, sita en T.M. de

Callosa de Segura, ejecutada por la Dirección General de Obras Públicas de la COPUT e inaugurada en el verano de 2001.

Dicha depuradora mancomunada tiene capacidad suficiente para la previsión de desarrollo del municipio de Rafal, incluida la ampliación de suelo y población prevista por el P.G.O.U., habiéndose facilitado por el Ayuntamiento de Rafal los datos a los redactores del Proyecto de la EDAR, contemplando las ampliaciones previstas en el municipio.

El caudal a evacuar será, según el departamento de Ingeniería de la Construcción, Obras Públicas y Equipamientos Urbanos, "el caudal medio de aguas negras urbanas puede obtenerse multiplicando los caudales medios obtenidos para abastecimiento por 0.80". De este modo, el caudal de evacuación será de 20 m3 por Ha.

Los proyectos de las redes serán tales que cumplan:

- Velocidad de agua entre 0'5 y 3'00 m/sg;
- Sección mínima 0'30 m de diámetro;
- Pozos de registro visitables en los cambios de dirección y como mínimo cada 50 m en alineaciones rectas.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios públicos.
- Se colocarán imbornales en los puntos de la calzada que permitan interceptar más rápidamente las aguas pluviales de escorrentía, su separación será no mayor a 150'00 m.

e) Red de telefonía.

El Proyecto de Urbanización definirá las características y trazado de la red telefónica, realizándose toda la preinstalación por la compañía suministradora, que posteriormente instalará el cableado.

En el Proyecto de Urbanización que conforme al P.A.I. del sector se detallarán y valorarán los distintos servicios de urbanización.

Para el desarrollo del presente Sector se solicitará el correspondiente Informe a la Confederación Hidrográfica del Segura.

FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR

Sector: residencial.

Superficie bruta total: 163.315 m2

Superficie área de reparto: 163.315 m2

Superficie unidad de ejecución: 163.315 m2

Uso global: residencial.

Usos permitidos: terciario en edificio específico o planta baja.

Usos incompatibles: industrial, excepto Industria artesanal no molesta.

Edificabilidad máxima (I.E.B.): 0,6 m2t/m2s

Edificabilidad total: 97.989 m2t

	MÍNIMO	MÁXIMO
E.R.:	78.391 M2T	96.356 M2T
I.E.R.:	0,4800 M2T/M2S	0,5900 M2T/M2S
E.T.:	1.633 M2T	19.598 M2T
I.E.T.:	0,0100 M2T/M2S	0,1200 M2T/M2S

Para el caso de implantación de cualquier instalación comercial que supere los 600 m2, quedará 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.

Aprovechamiento tipo: 0,6 m2t/m2s

Alturas: 10,60 m. (2 plantas + ático).

Gestión: Directa P.A.I. iniciativa municipal.

Aprovechamiento privado: 0'90 Aprovechamiento tipo del sector.

Cesiones al Ayuntamiento: 10 % del Aprovechamiento tipo del Sector y aprovechamiento lucrativo del sector.

Cargas: Redacción de la documentación de ordenación pormenorizada del sector, del P.A.I (Proyecto de urbanización y Reparcelación) y Urbanización completa del sector.

FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR RESIDENCIAL

El sistema de actuación para la gestión y urbanización de este Sector es el previsto en la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, sección séptima art. 29 a 32 y concordantes y el Reglamento que desarrolla la misma, es decir; la redacción de un PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA, de iniciativa municipal que junto a la ordenación pormenorizada del Plan General incluya la Reparcelación del Sector y Proyecto de Urbanización del mismo.

En el desarrollo del P.A.I. se realizarán las siguientes conexiones:

a) Conexión viaria.

Este sector destinado a uso residencial cuenta con un trazado viario que se adapta a la topografía del terreno y a la ordenación prevista. Dos de los linderos del mismo son viales ya urbanizados: en primer lugar por el Oeste, la carretera Callosa-Rafal CV-911 vía pecuaria "Cañada de la Senda de Serranos", y la calle de delimitación norte del sector. Está prevista en la ordenación pormenorizada la ronda perimetral que rodeará este sector por el sur y por el este, en cuya intersección con la carretera Rafal-Callosa se ubicará la rotonda de entrada a esta parte residencial, incluida en el proyecto previsto por la COPUT Clave 52-A-1484 Ronda de Rafal, y que se grafía en planos.

Se ha reservado una zona de suelo calificada como Suelo no Urbanizable de Protección Viaria, de 18 m. de ancho a ambos lados de la carretera CV-911, protección ampliamente superada a la exigida como vía pecuaria en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias de la Consellería de Agricultura y Pesca, para el que se exige un ancho legal de 20 m., resultando un ancho real de 36 m. de protección más 10 m. de vial.

b) Red de abastecimiento de agua.

El abastecimiento de agua en el municipio realizado por la Mancomunidad de Canales del Taibilla, con las ampliaciones de red y de depósito llevadas a cabo, asegura este servicio de manera más que suficiente para la previsible ampliación de la demanda. También la red municipal gestionada por la empresa Aquagest, asegura la prestación de este servicio.

La dotación mínima de agua, para el uso residencial, dadas las características del sector, será de 250 litros por cada habitante y día. La dotación de agua para incendios se ajustará a la normativa estatal y autonómica vigente.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1'5 atmósferas.

Se preverán hidrantes contra incendios con un mínimo de uno cada 1'5 Ha. o cada 250 m de recorrido horizontal.

c) Red de energía eléctrica y alumbrado público.

El sector residencial cuenta con suministro de energía eléctrica y alumbrado público en sus dos límites urbanizados, estando prevista la conexión a la red existente para los nuevos viales a urbanizar.

d) Red de saneamiento.

Se realizará la correspondiente conexión a la red municipal de alcantarillado, que a su vez conecta con la estación depuradora mancomunada EDAR de Callosa de Segura, Rafal, Redován, Cox y Granja de Rocamora, sita en T.M. de Callosa de Segura, ejecutada por la Dirección General de Obras Públicas de la COPUT e inaugurada en el verano de 2001.

Dicha depuradora mancomunada tiene capacidad suficiente para la previsión de desarrollo del municipio de Rafal, incluida la ampliación de suelo y población prevista por el P.G.O.U., habiéndose facilitado por el Ayuntamiento de Rafal los datos a los redactores del Proyecto de la EDAR, contemplando las ampliaciones previstas en el municipio.

El caudal a evacuar será, según el departamento de Ingeniería de la Construcción, Obras Públicas y Equipamientos Urbanos, "el caudal medio de aguas negras urbanas puede obtenerse multiplicando los caudales medios obtenidos para abastecimiento por 0.80". De este modo, el caudal de evacuación será de 200 litros por habitante y día.

Los proyectos de las redes serán tales que cumplan:

- Velocidad de agua entre 0'5 y 3'00 m/sg;

- Sección mínima 0'30 m de diámetro;
- Pozos de registro visitables en los cambios de dirección y como mínimo cada 50 m en alineaciones rectas.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios públicos.
- Se colocarán imbornales en los puntos de la calzada que permitan interceptar más rápidamente las aguas pluviales de escorrentía, su separación será no mayor a 150'00 m.

e) Red de telefonía.

El Proyecto de Urbanización definirá las características y trazado de la red telefónica, realizándose toda la preinstalación por la compañía suministradora, que posteriormente instalará el cableado.

En el Proyecto de Urbanización que conforme al P.A.I. del sector se detallarán y valorarán los distintos servicios de urbanización.

Para el desarrollo del presente Sector se solicitará el correspondiente Informe a la Confederación Hidrográfica del Segura.

**SECTOR "RESIDENCIAL SUR" RAFAL**  
**"SEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANÍSTICAS"**  
**TÉRMINO MUNICIPAL DE RAFAL (ALICANTE)**  
**ABRIL, 2002**

1.- **Ámbito de aplicación.**

Las presentes Ordenanzas 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 RESIDENCIAL SUR del Planeamiento de Rafal, de cuya Ordenación, este documento forma parte.

2.- **División de zonas.**

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

- Z.R.- Residencial.
- Z.E.- Equipamientos.
- Z.V.- Zonas Verdes y Áreas de Juego.

3.- **condiciones generales para todas las zonas.**

A.- **Tramitación y control**

Todos los Proyectos de Urbanización y Edificación se ajustarán a las disposiciones marcadas a 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.- **Condiciones de la edificación.**

Será libre la composición del volumen y fachada de los edificios, así como la distribución interior y cuantos elementos lo integran. Exigiéndose el empleo de materiales no desechables ni de rápido envejecimiento.

Su construcción deberá ajustarse a lo dictado en el P.G.O.U. y a lo que se indique en las presentes Normas Urbanísticas del sector "RESIDENCIAL SUR".

C.- **Definiciones**

A los efectos de aplicación de las Ordenanzas se tendrán en cuenta las definiciones contenidas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Rafal. Cualquier problema o duda de interpretación será resuelta por remisión a las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Alicante y a la Ley del Suelo y sus Reglamentos, la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, así como el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

D.- **Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima admisible será de 0,60 m2 por cada m2 de superficie bruta del Sector de Planeamiento. Siendo la edificabilidad y el número de viviendas de cada parcela neta la asignada en los planos y cuadros de superficies del presente documento de ordenación pormenorizada, los cuales se transcriben a continuación:

Nº PARCELA	USO	SUPERF. M <sub>2</sub>	MÁX. OCUPACIÓN %	IER = IEB M <sub>2</sub> / M <sub>2</sub>	MÁX. EDIF. M <sub>2</sub>	Nº ALTURAS	COEF. EDIFIC. M <sub>2</sub> / M <sub>2</sub>
1	S.U.R.	2.933	60	0,6	3.709	2+ ÁTICO	1,264
2	S.U.R.	3.507	60	0,6	4.435	2+ ÁTICO	1,264
3	S.U.R.	3.833	60	0,6	4.847	2+ ÁTICO	1,264
4	S.U.R.	4.914	60	0,6	6.214	2+ ÁTICO	1,264
5	S.U.R.	2.930	60	0,6	3.705	2+ ÁTICO	1,264

Nº PARCELA	USO	SUPERF. M <sub>2</sub>	MÁX. OCUPACIÓN %	IER = IEB M <sub>2</sub> / M <sub>2</sub>	MÁX. EDIF. M <sub>2</sub>	Nº ALTURAS	COEF. EDIFIC. M <sub>2</sub> / M <sub>2</sub>
6	S.U.R.	2.892	60	0,6	3.657	2+ ÁTICO	1,264
7	Z.V.	3.234					
8	S.U.R.	2.330	60	0,6	2.946	2+ ÁTICO	1,264
9	S.U.R.	2.508	60	0,6	3.172	2+ ÁTICO	1,264
10	S.U.R.	3.044	60	0,6	3.849	2+ ÁTICO	1,264
11	S.U.D. - ED	1.642					
12	S.U.D. - ED	5.668					
13	S.U.R.	4.364	60	0,6	5.518	2+ ÁTICO	1,264
14	S.U.R.	3.944	60	0,6	4.987	2+ ÁTICO	1,264
15	S.U.R.	3.897	60	0,6	4.928	2+ ÁTICO	1,264
16	S.U.R.	1.498	60	0,6	1.894	2+ ÁTICO	1,264
17	S.U.R.	995	60	0,6	1.258	2+ ÁTICO	1,264
18	S.U.R.	1.321	60	0,6	1.671	2+ ÁTICO	1,264
19	Z.V.	9.435					
20	S.U.D.	1.168					
21	S.U.D.	3.668					
22	S.U.R.	2.097	60	0,6	2.652	2+ ÁTICO	1,264
23	S.U.D.	578					
24	S.U.R.	1.316	60	0,6	1.664	2+ ÁTICO	1,264
25	S.U.R.	742	60	0,6	938	2+ ÁTICO	1,264
26	S.U.R.	1.430	60	0,6	1.808	2+ ÁTICO	1,264
27	S.U.D.	2.997					
28	S.U.R.	407	60	0,6	515	2+ ÁTICO	1,264
29	S.U.R.	1.207	60	0,6	1.526	2+ ÁTICO	1,264
30	S.U.D.	2.710					
31	S.U.R.	4.470	60	0,6	5.653	2+ ÁTICO	1,264
32	S.U.R.	3.603	60	0,6	4.556	2+ ÁTICO	1,264
33	S.U.R.	3.124	60	0,6	3.951	2+ ÁTICO	1,264
34	Z.V.	3.682					
35	S.U.R.	3.199	60	0,6	4.045	2+ ÁTICO	1,264
36	S.U.R.	4.253	60	0,6	5.378	2+ ÁTICO	1,264
37	S.U.R.	3.625	60	0,6	4.584	2+ ÁTICO	1,264
38	S.U.R.	3.107	60	0,6	3.929	2+ ÁTICO	1,264
RESIDENCIAL 77.490							
EQUIPAMIENTOS		18.431					
ZONA VERDE		16.351					
VIARIO		51.043					
TOTAL SUPERFICIE		163.315					
M2 TECHO				97.989			

**Cuadro resumen**

- Superficie total 163.315 m2s
- Edificabilidad 97.989 m2 techo
- Máx. Ocupación 60%
- Nº estimado viviendas 286 viv.
- Nº estimado de habitantes 1.000 hab.
- Nº alturas 2+ático
- IEB 0,6 m2t/m2s
- Coef. Edificabilidad 1,264 m2t/m2s
- S.U. residencial 77.490 m2s
- S.U. equipamientos 18.431 m2s
- Zona verde 16.351 m2s
- Viario 51.043 m2s

**E.- Cómputo de la Edificabilidad.**

La edificabilidad, computada en m2 de techo sobre m2 de suelo, se medirá como la suma de toda la superficie de techo proyectada (o "forjados") con la siguiente deducción:

1.- Los semisótanos que no excedan en ningún punto de 1,00 m. sobre la rasante del terreno natural o, en su caso, de la acera.

2.- Las partes de las plantas bajas no cerradas.

F.- Usos globales admitidos.

Como uso global se admiten todos los usos residenciales, tanto en vivienda como en alojamiento temporal (uso hostelero y apartamentos turísticos) y sanitario, además de aparcamiento.

Complementariamente se admiten:

1. Los usos comerciales en edificio específico o en planta baja.

2. Los usos de oficinas igualmente en edificio específico o en planta baja, salvo los propios de las profesiones liberales que pueden integrarse en el de vivienda.

3. Los usos industriales quedan expresamente prohibidos, excepto los artesanales.

4. El uso de Estación de Servicio, previa autorización municipal.

**G.- Tipología de la edificación**

La tipología edificatoria del uso global residencial que se desarrollará en el presente Sector "RESIDENCIAL SUR", podrá ser:

1- **Viviendas Agrupadas (Z.R.AG.):**

Residencial Agrupada. Pueden realizarse viviendas unifamiliares adosadas en conjuntos de agrupación libre.

- La parcela mínima 150 m<sup>2</sup> por vivienda, sin perjuicio de otras superficies de uso común en el uso de "comunidades".  
- Retranqueos de 3,00 m. a fachadas y 3,00 m. a testeros.

- La altura máxima será de dos plantas más ático, (10,60 m.).  
- Los planos de cubiertas tendrán una pendiente máxima de 45° con la horizontal.

- La distancia mínima entre bloques será de 3,00 m.  
- Los áticos deberán quedar retranqueados de fachada de forma que la cara superior de su cubierta quede por debajo de una línea que forma 45° con la horizontal y que se traza desde el extremo del vuelo de fachada.

#### 2.- Edificio Comercial o de Oficinas.

- Parcela mínima de 200 m<sup>2</sup>.

- Retranqueos a linderos y viales de 4,00 m.

- Altura máxima será de dos plantas, PB+1 (7.00 m.).

#### 3.- Edificio de uso hotelero o sanitario.

- Parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

- Retranqueos de 6,00 m. a linderos y viales.

- La altura máxima será de 4 plantas, PB+3 (12.00 m.).

- El sanitario de Asistencia Primaria dispondrá de parcela de 150 m<sup>2</sup>.

#### H.- 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.

#### I.- Parcelaciones.

Podrán efectuarse parcelaciones en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades previstas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, ajustándose a lo dispuesto en la L.R.A.U.

#### J.- Reparcelaciones.

Se entenderá por reparcelación lo dispuesto en el artículo 68 de la L.R.A.U., permitiéndose en todo el ámbito del Plan, siempre y cuando se ajuste a lo dispuesto en los Artículos 68, 69, 70 y 71 de la L.R.A.U. y concordantes.

#### K.- Proyectos de urbanización

Los Proyectos de Urbanización que se redacten en el desarrollo del presente sector "RESIDENCIAL SUR", se ajustarán a lo dispuesto por los Artículos 34 y 53 de la L.R.A.U. y concordantes, así como a las determinaciones de cálculo y diseño que se fijan en este documento.

#### L.- Aparcamientos.

En el interior de todas las parcelas del Plan Parcial, destinadas a la edificación residencial, se preverán, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda, añadiendo una más por cada diez viviendas que se construyan en una misma manzana.

Se establecen en las zonas laterales de las vías de circulación, bandas de estacionamiento de vehículos en cordón de dimensiones 2,20 x 4,50 m y en batería, de las mismas dimensiones, con una previsión de aparcamiento sobre viales de 690 plazas. Esta dotación complementa con las plazas de aparcamiento previstas por la ordenanza en interior de las parcelas de una plaza por vivienda, lo que supone un máximo de 286 unidades en parcela privada, más 20 unid. en el exterior, destinadas a minusválidos. Todo esto supone un total de plazas de aparcamiento de 996 unidades, con lo que queda sobradamente justificada la dotación de aparcamientos exigible a esta actuación urbanística de 793 unidades, según el art. 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

4- condiciones particulares de cada zona

#### 4.1.- Z.R.Zona Residencial

##### Residencial Agrupada.

Zona destinada a la edificación de viviendas unifamiliares adosadas. En ella se podrán construir viviendas aisladas cumpliendo las condiciones de edificabilidad máxima, retranqueos, ocupación máxima y el resto de determinaciones asignadas a este sector.

#### R.AG.1.- Tipología de edificación.

Se permiten los siguientes tipos de edificación:

a.- Vivienda adosada en hilera en una planta (bungalows).

b.- Vivienda adosada en hilera en duplex.

R.AG.2.- Porcentaje Uso Residencial.

	MÍNIMO	MÁXIMO
E.R.:	78.391 M2T	96.356 M2T
I.E.R.:	0,4800 M2T/M2S	0,5900 M2T/M2S

#### R.AG.3.- Parcela mínima.

Será de 150 m<sup>2</sup> por vivienda, sin perjuicio de otras superficies de uso común en el uso de "comunidades".

La parcela mínima para el desarrollo de conjuntos de esta tipología de edificación será de 1.500 m<sup>2</sup>.

#### R.AG.4.- Edificabilidad máxima.

La superficie total edificada para cada manzana, será la señalada en los planos y cuadros correspondientes.

#### R.AG.5. Retranqueos

Las edificaciones guardarán unos retranqueos mínimos de 3 m. a fachada, y 3 m. a testeros y la distancia mínima entre bloques de la misma parcela será de 3,00 m.

#### R.AG.6.- Altura de edificación

La altura máxima de edificación será de 2 plantas, incluida la planta baja, con la posibilidad de construir ático, con una altura máxima de coronación de 10,60 m. medidos desde el nivel del terreno en el punto medio de la fachada hasta el plano inferior del último forjado.

#### R.AG.7.- Sótanos y semisótanos.

Únicamente se permite la construcción de semisótanos, siempre que tengan la ventilación suficiente para el uso a que se destinen, y la altura libre no sea inferior a 2 m. Para el cómputo de edificabilidad, no se incluirán en dicho cómputo las superficies de los mismos siempre que cumplan que la altura máxima del semisótano, medido a la cara inferior del forjado del mismo, no supere 1.40 m. sobre la rasante media del terreno; en caso contrario computará al 100 %.

#### R.AG.8.- Voladizos

Se permiten balcones y demás voladizos, hasta un máximo de 1 m. sobre la línea de retranqueos de 4 m., a una altura mínima de 2,50 m. desde el nivel del terreno.

#### R.AG.9.- Longitud máxima de edificación

La longitud máxima de la edificación será de 50 m.

#### R.AG.10.- Usos.

Los señalados en el apartado F de las Condiciones Generales.

#### R.AG.11.- Aparcamientos

En los Proyectos de cada conjunto de viviendas se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento sobre parcela, por cada unidad de vivienda construida.

#### 4.2.- Z.T.Zona Terciaria

Zona destinada a la construcción de edificios y locales destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases, incluido el almacenamiento de éstas, comprende también los restaurantes, bares, cafeterías y los servicios personales.

#### T.1.- Tipología de edificación.

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.

#### T.2.- Porcentaje Uso Terciario.

	MÍNIMO	MÁXIMO
E.T.:	1.633 M2T	19.598 M2T
I.E.T.:	0,0100 M2T/M2S	0,1200 M2T/M2S

Para el caso de implantación de cualquier instalación comercial que supere los 600 m<sup>2</sup>, quedará 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.

#### T.3.- Parcela mínima.

Será de 200 m<sup>2</sup>.

#### T.4.- Edificabilidad máxima.

La superficie total edificada para cada manzana, será la señalada en los planos y cuadros correspondientes.

#### T.5. Retranqueos

Las edificaciones guardarán unos retranqueos mínimos de 4 m. a fachada, y 4 m. a testeros y la distancia mínima entre bloques de la misma parcela será de 3,00 m.

#### T.6.- Altura de edificación

La altura máxima de edificación será de 2 plantas, incluida la planta baja, con una altura máxima de coronación de 7,00 m. medidos desde el nivel del terreno en el punto medio de la fachada hasta el plano inferior del último forjado.

#### T.7.- Sótanos y semisótanos.

Únicamente se permite la construcción de semisótanos, siempre que tengan la ventilación suficiente para el uso a que se destinen, y la altura libre no sea inferior a 2 m. Para el cómputo de edificabilidad, no se incluirán en dicho cómputo las superficies de los mismos siempre que cumplan que la altura máxima del semisótano, medido a la cara inferior del forjado del mismo, no supere 1.40 m. sobre la rasante media del terreno; en caso contrario computará al 100 %.

#### T.8.- Voladizos

Se permiten balcones y demás voladizos, hasta un máximo de 1 m. sobre la línea de retranqueos de 4 m., a una altura mínima de 2,50 m. desde el nivel del terreno.

#### T.9.- Longitud máxima de edificación

La longitud máxima de la edificación será de 50 m.

#### 4.3.- 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 parcelas números 11 y 12 tienen la calificación de Suelo Dotacional Educativo Cultural (SUD – ED), para la ampliación del suelo educativo colindante, y la construcción en estas parcelas se ajustará a la tipología de edificación que viene ejecutando la Consellería.

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

#### E.2.- Usos.

Educativo-Cultural (ED): Centros Docentes, Bibliotecas, Museos y otros servicios de análoga finalidad.

Deportivo-recreativo (RD): Recintos cerrados, cubiertos o descubiertos para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

Asistencial (TD): Servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.

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

Administrativo-Institucional (AD): sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.

#### E.3.- Edificabilidad.

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

4.4.- Z.V.- Zonas Verdes de red primaria y red secundaria y Áreas de Juego.

#### 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. Retranqueos

4 m. a linderos y viales.

#### V.3.- Usos

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

#### V.4.- Máxima ocupación

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

#### 5.-Conclusión a las normas urbanísticas.

Por todo lo expuesto en este apartado se dan por concluidas las Normas Urbanísticas. Lo que no se especifica en este documento, se atenderá a lo dispuesto en 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.

Rafal, abril de 2002.

Teresa Barceló López, Arquitecto. Tomás Conejero Guillén, Ingeniero Tco. O. Públicas y Abogado

#### ANEXO 1:

#### CUADRO SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

Nº PARCELA	USO	SUPERF.M <sup>2</sup>	MÁX. OCUPACIÓN %	IER = IEB M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>	MÁX. EDIF. M <sup>2</sup>	Nº ALTURAS	COEF. EDIFIC. M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>
1	S.U.R.	2.933	60	0,6	3.709	2+ ÁTICO	1,264
2	S.U.R.	3.507	60	0,6	4.435	2+ ÁTICO	1,264
3	S.U.R.	3.833	60	0,6	4.847	2+ ÁTICO	1,264
4	S.U.R.	4.914	60	0,6	6.214	2+ ÁTICO	1,264
5	S.U.R.	2.930	60	0,6	3.705	2+ ÁTICO	1,264
6	S.U.R.	2.892	60	0,6	3.657	2+ ÁTICO	1,264
7	Z.V.	3.234					
8	S.U.R.	2.330	60	0,6	2.946	2+ ÁTICO	1,264
9	S.U.R.	2.508	60	0,6	3.172	2+ ÁTICO	1,264
10	S.U.R.	3.044	60	0,6	3.849	2+ ÁTICO	1,264
11	S.U.D. - ED	1.642					
12	S.U.D. - ED	5.668					
13	S.U.R.	4.364	60	0,6	5.518	2+ ÁTICO	1,264
14	S.U.R.	3.944	60	0,6	4.987	2+ ÁTICO	1,264
15	S.U.R.	3.897	60	0,6	4.928	2+ ÁTICO	1,264
16	S.U.R.	1.498	60	0,6	1.894	2+ ÁTICO	1,264
17	S.U.R.	995	60	0,6	1.258	2+ ÁTICO	1,264
18	S.U.R.	1.321	60	0,6	1.671	2+ ÁTICO	1,264
19	Z.V.	9.435					
20	S.U.D.	1.168					
21	S.U.D.	3.668					
22	S.U.R.	2.097	60	0,6	2.652	2+ ÁTICO	1,264
23	S.U.D.	578					
24	S.U.R.	1.316	60	0,6	1.664	2+ ÁTICO	1,264
25	S.U.R.	742	60	0,6	938	2+ ÁTICO	1,264
26	S.U.R.	1.430	60	0,6	1.808	2+ ÁTICO	1,264
27	S.U.D.	2.997					
28	S.U.R.	407	60	0,6	515	2+ ÁTICO	1,264
29	S.U.R.	1.207	60	0,6	1.526	2+ ÁTICO	1,264
30	S.U.D.	2.710					
31	S.U.R.	4.470	60	0,6	5.653	2+ ÁTICO	1,264
32	S.U.R.	3.603	60	0,6	4.556	2+ ÁTICO	1,264
33	S.U.R.	3.124	60	0,6	3.951	2+ ÁTICO	1,264
34	Z.V.	3.682					
35	S.U.R.	3.199	60	0,6	4.045	2+ ÁTICO	1,264
36	S.U.R.	4.253	60	0,6	5.378	2+ ÁTICO	1,264
37	S.U.R.	3.625	60	0,6	4.584	2+ ÁTICO	1,264
38	S.U.R.	3.107	60	0,6	3.929	2+ ÁTICO	1,264
RESIDENCIAL 77.490							
EQUIPAMIENTOS		18.431					
ZONA VERDE 16.351							
VIARIO 51.043							
TOTAL SUPERFICIE M <sup>2</sup> TECHO		163.315			97.989		

#### SECTOR "POLÍGONO INDUSTRIAL" RAFAL

TEXTO REFUNDIDO

"NORMAS URBANÍSTICAS"

"POLÍGONO INDUSTRIAL"

TERMINO MUNICIPAL DE RAFAL (ALICANTE)

ABRIL, 2002

#### 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 cumbresas 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		RECEPCION SONORA INTERIOR	
	TRANSMISION MAXIMA		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 m2 de edificación (incluidos los patios de trabajo). Esta dotación se ampliará por cada fracción en idéntica proporción por cada 10 operarios o 250 m2 de edificación. Se dispondrá de vestuarios a razón de 0,5 m2/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 m2 y una cubicación de 30 m3 también mínima.

2.- Dispondrán, al menos de un cuarto de aseo para cada sexo, con unas dimensiones mínimas de 3 m2 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 Pals. = 10 Log.10 3.200 A2 \* N3, 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 como 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 m3/día por cada 400 m2 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 Conselleria 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 5º.- 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 6º.- 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 7º.- 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
DBO5	1.000 MG/L
DQO	1.500 MG/L
TEMPERATURA	50 °C
CONDUCT. ELÉCTRICA A 25 °C	5.000 mS/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
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 Nh4 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:

## Zona industrial

Las manzanas industriales del sector de 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:

	MÍNIMO	MÁXIMO
E. I. :	34.542 M2T	57.571 M2T
I. E. I. :	0,4500 M2T/M2S	0,7500 M2T/M2S

## 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:

	MÍNIMO	MÁXIMO
E. I. :	3.838 M2T	26.865 M2T
I. E. I. :	0,0500 M2T/M2S	0,3500 M2T/M2S

Para el caso de implantación de cualquier instalación comercial que supere los 600 m2, 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 m2.

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 1'49 m2/m2

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.

Rafal, abril de 2002.

Teresa Barceló López, Arquitecto. Tomás Conejero Guillén, Ingeniero Tco. O. Públicas y Abogado.

ANEXO 1:

CUADRO SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

Nº PARCELA	SUPERFICIE		MÁX OCUP. %	USO	MÁX. EDIF.		COEF.		Nº ALTURAS
	M2S	M2T			M2T	M2S	M2T/	M2S	
1	729		85	INDUSTRIAL	1.253			1,72	2
2	2.244		85	INDUSTRIAL	3.858			1,72	2
3	911		85	INDUSTRIAL	1.566			1,72	2
4	2.632		85	INDUSTRIAL	4.525			1,72	2
5	2.923		85	INDUSTRIAL	5.025			1,72	2
6	6.111		85	INDUSTRIAL	10.506			1,72	2
7	5.840		85	INDUSTRIAL	10.040			1,72	2
8	6.114		85	INDUSTRIAL	10.511			1,72	2
9	4.599		85	INDUSTRIAL	7.907			1,72	2
10	2.244		85	INDUSTRIAL	3.858			1,72	2
11	4.789			ZONA VERDE					
12	3.556			ZONA VERDE					
R. EJECUTADO	472		85		811			1,72	2
R. EJECUTADO	900		85		1.548			1,72	2
INDUSTRIAL	35.719				61.408				
ZONA VERDE	8.345								
VIARIO	29.688								
Z.VERDE PROTECC.	3.009								
TOTAL	76.761								

Alicante, 12 de febrero de 2003.

El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Rosario Berjón Ayuso.

\*0304760\*

TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL  
DÉNIA

EDICTO

Notificación de embargo de bienes inmuebles

El Jefe de la Unidad de Recaudación Ejecutiva 03/07 de Dénia (Alicante)

Hace saber: Que en el expediente administrativo de apremio nº 03 07 91/5394-29 que se instruye en esta Unidad de Recaudación Ejecutiva contra el deudor García Cabrera Rosa, con D.N.I. 21.308.439 C, por deudas a la Seguridad Social, se procedió con fecha 25-3-2002 al embargo de bienes inmuebles, mediante la diligencia que se suscribe:

Diligencia de embargo de bienes inmuebles:

Diligencia.- Tramitándose en esta Unidad de Recaudación Ejecutiva de la Seguridad Social expediente administrativo de apremio contra el deudor de referencia, por deudas a la Seguridad Social que responden al siguiente detalle:

PERIODOS	RÉGIMEN
1/93-7/99	0521 AUTÓNOMOS

Importe del principal: 12.600,46 euros.  
Recargos de apremio: 4.484,36 euros.  
Costas devengadas: 27,84 euros.  
Costas presupestadas: 601,01 euros.  
Total débitos: 17.713,67 euros.