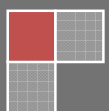


2017

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR “POLIGONO INDUSTRIAL” DEL PLAN GENERAL DE RAFAL (ALICANTE)

FERNANDO CERVANTES GARCIA
ARQUITECTO Y DIPLOMADO TECNICO URBANISTA



INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- 1.2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR
- 1.3. ANTECEDENTES
- 1.4. CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO
- 1.5. CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO
- 1.6. ORDENACIÓN Y REGULACIÓN ACTUAL

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN
- 2.2. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
- 2.3. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y A LAS DEUT
- 2.4. MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS
- 2.5. PAISAJE

3. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN

4. DOCUMENTACIÓN

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Sector “Polígono Industrial” del Plan General de Rafal, tiene por objeto adaptar las Normas Urbanísticas del Plan General referidas al sector “Polígono Industrial” a la Reparcelación aprobada para dicho ámbito sectorial, en donde la cuestión más relevante se refiere a los parámetros definitorios de la tipología edificatoria, los retranqueos obligatorios y la ocupación máxima.

1.2.PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

La presente modificación puntual se formula a iniciativa municipal, con motivo de las disconformidades existentes entre ambos documentos con legitimación en el art. 50.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

El equipo redactor del presente documento es el Arquitecto y Diplomado Técnico Urbanista por el Instituto de Administración Pública, Fernando Cervantes García, conforme al encargo realizado.

1.3.ANTECEDENTES

Constituyen los antecedentes más inmediatos de la presente propuesta, los siguientes:

El Plan General de Rafal fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de 10 diciembre de 2001 y publicado en el B.O.P. de Alicante de 7 de marzo de 2003. El Plan General entre sus determinaciones establecía la ordenación pormenorizada del denominado sector “Polígono Industrial” de suelo urbanizable, en el cual se establecían las siguientes características básicas:

Ámbito sectorial, del área de reparto y de la U.E.:	76.761 m ²
Índice de edificabilidad bruta:	0,8 m ² /m ²
Alturas (PB + 1):	11 m.
Parcela mínima:	300 m ²
Fachada mínima:	8 m
Uso característico:	Industrial

El Proyecto de Reparcelación del Sector “Polígono Industrial” fue aprobado por el pleno en sesión ordinaria de fecha 30 de septiembre de 2004 y publicado en el BOP número 247 de fecha 26 de octubre de 2004. La Reparcelación determinó las adjudicaciones correspondientes en donde se establecieron parcelas mínimas de 300 m² así como con longitudes de fachada mínimas de 14 m, con el problema de que, si se aplican los 5 m de retranqueos la linderos laterales en el caso de que “no exista acuerdo entre los propietarios para adosar las construcciones” tal y como indica el art. 4.1 de las Normas Urbanísticas del Sector “Polígono Industrial”, la edificabilidad correspondiente conforme a las condiciones de edificación no resultaría materializable en las parcelas de pequeño tamaño (de 300 m²). Esta situación, unida a que actualmente existen discrepancias entre el texto normativo vigente, en lo referente a los parámetros definitorios de la tipología edificatoria, los retranqueos obligatorios y la ocupación máxima que establecen las Normas Urbanísticas de PGOU y la establecida por las Normas Urbanísticas del Sector “Polígono Industrial” del PGOU, provocan la redacción de la presente modificación puntual.

Esta situación supone que el Ayuntamiento de Rafal debe acometer una Modificación Puntual del PGOU vigente para clarificar estos extremos porque de lo contrario no se dispondrá de una Normativa coherente para poder otorgar licencias urbanísticas de ejecución de obras una vez se hayan recibido las obras de urbanización

1.4. CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRENO

Se mantienen vigentes las condiciones del terreno previstas en el Plan General, a excepción de que se trata en la actualidad de un suelo urbanizado y ejecutado en parte.

1.5. CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRENO

Las condiciones de ordenación de los terrenos que nos ocupan se encuentran definidas en el Plan General de Rafal, actualmente vigente.

Debido a la situación en suelo urbano consolidado, no existen afecciones por la cartografía temática publicada por la Conselleria competentes en territorio y urbanismo, ni por legislación o planificación sectorial o territorial alguna.

La estructura de la propiedad en lo que afecta al objeto del presente documento se encuentra definida, por el proyecto de reparcelación aprobado.

1.6. ORDENACIÓN Y REGULACIÓN ACTUAL

Si comparamos las NNUU del PGOU y las NNUU del Sector “Polígono Industrial”, se advierten las siguientes discrepancias que se reflejan a continuación:

	<i>NNUU del PGOU</i>	<i>NNUU del Sector “Polígono Industrial”</i>
TIPOLOGÍA	<p>ARTÍCULO 30.d.2).- <i>“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).”</i></p>	<p>ARTICULO 4.1.- Z.I. Zona Industrial. <i>“... 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.”</i></p>
RETRANQUEOS OBLIGATORIOS:	<p>ARTÍCULO 30.d.4).- <i>“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.”</i></p> <p>ARTÍCULO 34.1.- <i>“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 de, al menos 5,00 m de diámetro.”</i></p>	<p>ARTÍCULO 3.H.- H. TIPO DE EDIFICACION: <i>“...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></p> <p>ARTÍCULO 4.1.- Z.I. Zona Industrial: <i>“...Retranqueos: Se deberá de guardar un retranqueo de 5 m. a linderos cuando no exista acuerdo entre los propietarios para adosar las construcciones.”</i></p> <p>ARTÍCULO 4.1.1.- Zona Terciaria: <i>“...Retranqueos: Se deberá de guardar un retranqueo de 5 m. a linderos cuando no exista acuerdo entre los propietarios para adosar las construcciones.”</i></p>
OCUPACIÓN MÁXIMA	<p>ARTICULO 34.7.- <i>La ocupación máxima en parcela será del 80 %.</i></p>	<p>ARTICULO 5.- RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.- <i>Ocupación máxima 85 %</i></p>

Por lo cual, procederíamos a dividir la presente modificación puntual nº3 de las Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial" del PGOU de Rafal en tres partes:

1. Discrepancia entre las NNUU del PGOU y las NNUU del Sector "Polígono Industrial" del referente a la tipología edificatoria.
2. Discrepancia entre las NNUU del PGOU y las NNUU del Sector "Polígono Industrial" del referente a los retranqueos obligatorios.
3. Discrepancia entre las NNUU del PGOU y las NNUU del Sector "Polígono Industrial" del referente a la ocupación máxima.

El Plan General de Rafal en cuanto al ámbito que afecta a la presente modificación puntual contiene la siguiente ordenación y regulación actualmente vigente:

Artículo 34 de las NNUU del PGOU

ARTÍCULO 34°. 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 m².

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 %.

Artículo 3.H. de las NNUU del Sector “Polígono Industrial”

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 cumbreras 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.

Artículo 4.1. de las NNUU del Sector “Polígono Industrial”

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:

<i>Zona industrial</i>

Las manzanas industriales del sector se configuran por alineación a vial, pudiendo ser construcciones exentas, adosadas o agrupadas respetando las condiciones de

edificabilidad, ocupación, altura máximas y retranqueos.

Retranqueos:

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

Parcela mínima:

Se establecen los siguientes módulos de superficie mínima: La superficie mínima de cada parcela será de 300 m².

Altura de edificación:

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

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

Usos:

Industrial en todas sus categorías y en todos sus grados

Vivienda 1 por instalación, dedicada a guarda y custodia de edificaciones.

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

Porcentaje Uso Industrial:

	<u>Mínimo</u>	<u>Máximo</u>
<i>E.I.:</i>	<i>34.542 m²_t</i>	<i>57.571 m²_t</i>
<i>I.E.I.:</i>	<i>0,4500 m²_t/m²_s</i>	<i>0,7500 m²_t/m²_s</i>

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 m².

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:

	MINIMO	MAXIMO
E.I.:	3.838 m ² _t	26.865 m ² _t
I.E.I.:	0,0500 m ² _t /m ² _s	0,3500 m ² _t /m ² _s

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.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual pretendida trata de ajustar, adecuar y completar, sin alterar las condiciones estructurales del planeamiento, los parámetros definitorios de la tipología edificatoria, los retranqueos obligatorios y la ocupación máxima, ya que actualmente existen discrepancias entre el texto normativo vigente, a efectos de clarificar estos extremos porque de lo contrario no se dispondrá de una Normativa coherente para poder otorgar licencias urbanísticas de ejecución de obras.

Se persiguen los siguientes objetivos:

Objetivo 1. Aclarar las discrepancias existentes entre el texto normativo vigente.

Objetivo 2. Adecuar y completar los parámetros definitorios de definitorios de la tipología edificatoria, los retranqueos obligatorios y la ocupación máxima.

2.2. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

A continuación procedemos a definir el contenido de la presente modificación puntual nº3 de las Normas Urbanísticas del Sector “Polígono Industrial” del PGOU de Rafal en tres partes:

1. Discrepancia entre las NNUU del PGOU y las NNUU del Sector “Polígono Industrial” del referente a la tipología edificatoria.

Para aclarar esta discrepancia se mantendría lo establecido en el artículo 30 de las Normas Urbanísticas del PGOU y se modificaría lo establecido en el artículo 4.1 de las NNUU del Sector “Polígono Industrial” eliminando lo enunciado como “construcciones exentas”, con el fin de aunar criterios en ambas Normativas Urbanísticas.

2. Discrepancia entre las NNUU del PGOU y las NNUU del Sector “Polígono Industrial” del referente a los retranqueos obligatorios.

Este parámetro va íntimamente relacionado con la tipología edificatoria, ya que para cumplir con lo establecido en el art. 30. d).2 de las NNUU del PGOU;

“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).”

Y con lo establecido en el art. 34.1 de NNUU del PGOU;

“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 de, al menos 5,00 m de diámetro.”

No existiría la posibilidad de establecer retranqueos a linderos laterales, como indican los artículos 4.1 y 4.1.1 de las NNUU del Sector “Polígono Industrial”.

Por todo lo cual, para aclarar esta discrepancia se mantendría lo establecido en el artículo 30. d).2 y en el artículo 34.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU y se modificaría lo establecido en el artículo 4.1 y 4.1.1 de las NNUU del Sector “Polígono Industrial” eliminando lo enunciado como *“Se deberá de guardar un retranqueo de 5 m. a linderos cuando no exista acuerdo entre los propietarios para adosar las construcciones”*, con el fin de aunar criterios en ambas Normativas Urbanísticas.

Por otro lado, aunque también referente a los retranqueos obligatorios, se ha observado que en el artículo 3.H de las NNUU del Sector “Polígono Industrial” se indica que:

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

sin embargo según el artículo 34.1 de NNUU del PGOU se establece lo siguiente;

“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 de, al menos 5,00 m de diámetro.”

Por ello, el Excmo. Ayuntamiento de Rafal pretende aclarar esta discrepancia manteniendo lo establecido en el artículo 34.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU y se modificaría lo establecido en el artículo 3.H de las NNUU del Sector “Polígono Industrial”, eliminando lo enunciado como *“los retranqueos de las edificaciones a vial serán de 5 m”* y añadiendo lo que establece el artículo 34.1 de NNUU del PGOU *“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 de, al menos 5,00 m de diámetro.”*, con el fin de aunar criterios en ambas Normativas Urbanísticas.

3. Discrepancia entre las NNUU del PGOU y las NNUU del Sector “Polígono Industrial” del referente a la ocupación máxima.

Para aclarar esta discrepancia se mantendría lo establecido en el artículo 5 de las NNUU del Sector “Polígono Industrial” y se modificaría lo establecido en el artículo 34.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU ya que de la misma manera establece la ocupación máxima la Ordenación Pormenorizada del Polígono Industrial de Rafal, con el fin de aunar criterios en ambas Normativas Urbanísticas.

Una vez analizado todos los puntos objeto de la presente Modificación Puntual n.º 3 de las NNUU del Sector “Polígono Industrial”, el contenido de la modificación, afectaría única y exclusivamente a la ordenación en las Normas Urbanísticas de la siguiente manera:

En negrita el texto introducido y tachado lo suprimido.

Modificación del Artículo 34 de las NNUU del PGOU

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 m².

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%~~ **85%**.

Modificación del Artículo 3.H. de las NNUU del Sector “Polígono Industrial”

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 cumbreras 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.~~

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 de, al menos 5,00 m de diámetro. Y la altura máxima de las mismas de 11 m.

Modificación del Artículo 4.1. de las NNUU del Sector “Polígono Industrial”

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.~~

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 de, al menos 5,00 m de diámetro.

Parcela mínima:

Se establecen los siguientes módulos de superficie mínima: La superficie mínima de cada parcela será de 300 m^2 .

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 I por instalación, dedicada a guarda y custodia de edificaciones.

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

Porcentaje Uso Industrial:

	<u>Mínimo</u>	<u>Máximo</u>
E.I.:	34.542 m^2_t	57.571 m^2_t
I.E.I.:	$0,4500 \text{ m}^2_t/\text{m}^2_s$	$0,7500 \text{ m}^2_t/\text{m}^2_s$

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.~~

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 de, al menos 5,00 m de diámetro.

Parcela mínima:

Se establecen los siguientes módulos de superficie mínima: La superficie mínima de cada parcela será de 300 m^2 .

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:

	MINIMO	MAXIMO
E.I.:	3.838 m^2_t	26.865 m^2_t
I.E.I.:	$0,0500 \text{ m}^2_t/\text{m}^2_s$	$0,3500 \text{ m}^2_t/\text{m}^2_s$

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.

2.3. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y A LAS DEUT

Las modificaciones propuestas afectan exclusivamente a la ordenación pormenorizada, por lo que se respetan tanto las Directrices definitorias de la estrategia de la evolución urbana y ocupación del territorio (DEUT), como la ordenación estructural del Plan General.

2.4. MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS

El art. 63.3. de la LOTUP exige garantizar el mantenimiento del equilibrio de las dotaciones públicas ante las modificaciones del planeamiento:

“3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.”

La presente modificación propuesta no altera las dotaciones públicas.

2.5. PAISAJE

La modificación propuesta no altera las condiciones físicas, paisajísticas ni visuales de la ordenación vigente.

3. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN

El artículo 45 LOTUP establece los **tipos de procedimiento** para la elaboración y aprobación de los planes en: ordinario o simplificado.

El artículo 63 sobre **Modificación de los planes** dice que la modificación de estos se registrará por el procedimiento previsto para su aprobación.

El artículo 46 en donde se establecen que actuaciones son objeto de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EA y TE) ordinaria en su apartado 3 dice:

"El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1".

La Modificación Puntual, no tiene carácter estructural, es claramente **ordenación pormenorizada**, ya que tan solo pretende ajustar, adecuar y completar, sin alterar las condiciones estructurales del planeamiento, los parámetros definitorios de la tipología edificatoria, los retranqueos obligatorios y la ocupación máxima, ya que actualmente existen discrepancias entre el texto normativo vigente, a efectos de clarificar estos extremos porque de lo contrario no se dispondrá de una Normativa coherente para poder otorgar licencias urbanísticas de ejecución de obras.

Las modificaciones propuestas afectan exclusivamente a la ordenación pormenorizada, por lo que entendemos la innecesariedad de la EA y TE, o bien, si se estimase necesaria el procedimiento sería el simplificado.

El artículo 64 LOTUP regula la "**Suspensión de licencias**":

"1. Los ayuntamientos podrán acordar la suspensión de la tramitación y del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, para ámbitos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística.

2. La suspensión tendrá una duración máxima de dos años. Este plazo se interrumpirá, con levantamiento de la suspensión, si, transcurrido un año, no se somete a exposición pública la propuesta de plan.

3. Tras la exposición al público de un plan en tramitación, se reanudará la suspensión, o se iniciará si no se hubiere adoptado con anterioridad, hasta que se complete el plazo de dos años máximo. En los ámbitos delimitados de suspensión de licencias, sólo podrán concederse licencias para obras o actuaciones compatibles con la antigua y la nueva ordenación. Para facilitar la compatibilidad, el acuerdo de suspensión de licencias podrá excusar el cumplimiento de aspectos accesorios de la nueva ordenanza, regulándolo debidamente".

Las suspensiones de licencias afectarían al ámbito de la Zona del Polígono Industrial.

El **procedimiento simplificado** está regulado en el artículo 57 LOTUP, y en su apartado 2:

"El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico".

4. DOCUMENTACIÓN

Formal y documentalmente, la presente modificación afecta a las Normas Urbanísticas, y no a los planos de ordenación pormenorizada del Plan General.

I. INFORMACIÓN: Planos

Plan General. Ordenación pormenorizada
Reparcelación. Polígono Industrial.

II. INFORMACIÓN: Memoria

Se mantienen los vigentes

III. ORDENACIÓN: Planos

Se mantiene los vigentes.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

Texto de los artículos de las Normas Urbanísticas modificadas:

Modificación del Artículo 34 de las NNUU del PGOU

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 m².

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 85%.

Modificación del Artículo 3.H. de las NNUU del Sector "Polígono Industrial"

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 cumbreras de las edificaciones, pintadas en rojo o color similar.

En cualquier caso, 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 de, al menos 5,00 m de diámetro. Y la altura máxima de las mismas de 11 m.

Modificación del Artículo 4.1. de las NNUU del Sector “Polígono Industrial”

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

Retranqueos:

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 de, al menos 5,00 m de diámetro.

Parcela mínima:

Se establecen los siguientes módulos de superficie mínima: La superficie mínima de cada parcela será de 300 m².

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 I por instalación, dedicada a guarda y custodia de edificaciones.

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

Porcentaje Uso Industrial:

	<u>Mínimo</u>	<u>Máximo</u>
E.I.:	34.542 m^2_t	57.571 m^2_t
I.E.I.:	$0,4500 \text{ m}^2_t/\text{m}^2_s$	$0,7500 \text{ m}^2_t/\text{m}^2_s$

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:

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 de, al menos 5,00 m de diámetro.

Parcela mínima:

Se establecen los siguientes módulos de superficie mínima: La superficie mínima de cada parcela será de 300 m².

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:

	MINIMO	MAXIMO
E.I.:	3.838 m ² _t	26.865 m ² _t
I.E.I.:	0,0500 m ² _t /m ² _s	0,3500 m ² _t /m ² _s

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.

Y para que conste a los efectos oportunos, se emite el presente documento de Modificación Puntual número 3 de las Normas Urbanísticas del Sector “Polígono Industrial” del PGOU de Rafal.

Fdo.: Fernando Cervantes García
Arquitecto y Diplomado Técnico Urbanista
Por el Instituto Nacional de Administración Pública