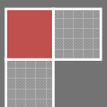


2017

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3 DE
LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL
SECTOR “POLIGONO INDUSTRIAL”
DEL PLAN GENERAL DE RAFAL
(ALICANTE)**

FERNANDO CERVANTES GARCIA
ARQUITECTO Y DIPLOMADO TECNICO URBANISTA



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. ANTECEDENTES.....	3
3. LOCALIZACIÓN.....	4
4. LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....	5
5. OBJETIVOS, PRINCIPIOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTABLECIDOS EN LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR "POLÍGONO INDUSTRIAL" DEL PGOU DE RAFAL.....	6
6. LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.....	7
7. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	8
7.1. ALTERNATIVA 1: NORMAS URBANISTICAS DEL SECTOR "POLIGONO INDUSTRIAL" DEL PGOU DE RAFAL VIGENTES.....	8
7.2. ALTERNATIVA 2: MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL SECTOR "POLIGONO INDUSTRIAL" DEL PGOU DE RAFAL.....	9
• CONDICIONES GEOFRÁFICAS.....	9
• CONDICIONES INSTITUCIONALES.....	9
8. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR "POLÍGONO INDUSTRIAL" DEL PGOU DE RAFAL Y DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES IMPACTOS.....	22
8.1. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.....	23
8.2. CONDICIONES QUE DERIVAN DEL PLANEAMIENTO DE ACCIÓN TERRITORIAL VIGENTE.....	24
8.3. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO URBANO O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES.....	24
8.4. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL.....	25
8.5. ANÁLISIS DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	27
9. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LOS OBJETIVOS, PRINCIPIOS Y CRITERIOS AMBIENTALES.....	27
10. PLAN DE PARTICIPACION PUBLICA.....	28

PLANOS

01. LOCALIZACIÓN Y AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL

1. INTRODUCCIÓN

El presente estudio constituye el "DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO" para la evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual número 3 de las Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial" del PGOU de Rafal, que está elaborando el Ayuntamiento, de conformidad con las disposiciones contenidas en la "*Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*", y la "*Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana*". Se realiza para la elaboración por parte de la Administración Ambiental de un "*documento de alcance del estudio ambiental estratégico*" que determinará el contenido del Estudio Ambiental Estratégico integrante de la Modificación Puntual número 3 de las Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial" del PGOU de Rafal.

Según el Art. 50 de la Ley 5/2014 indicada, el documento inicial estratégico contará con el siguiente contenido:

- Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- El desarrollo previsible del plan o programa.
- Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

Pero el Excmo. Ayuntamiento de Rafal considera que estamos ante el supuesto establecido en el artículo 46.3 de la Ley 5/2014 ya que estamos ante una "Modificación menor de Planes", y por lo tanto resulta de aplicación el **procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica**, y deberá asimismo incluir en el contenido del presente documento lo siguiente:

- La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

- Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
- Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

2. 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

3. LOCALIZACIÓN

El municipio de Rafal se encuentra ubicado dentro de la comarca alicantina de la Vega Baja, que se localiza al sur de la Comunidad Valenciana, con una extensión de 160 hectáreas siendo todas interiores. Estando rodeado en todo su perímetro por el término municipal de Orihuela.

El centro de la ciudad se encuentra a una distancia de unos 55 Kms de la Ciudad de Alicante y unos 45 de la ciudad de Murcia. El acceso desde ambas ciudades se realiza desde la A-7 enlazando con la CV-900.

Esta población se encuentra situada en la cuenca de influencia del río segura y a unos 25 m. sobre el nivel del mar.

El ámbito afectado, Zona del Polígono Industrial por la presente modificación tiene una superficie bruta del Sector de 76.761 m², por lo cual el Excmo. Ayuntamiento de Rafal considera que se trata de **un ámbito muy reducido**.

Los límites del sector según el planeamiento general son:

- NORTE: Camino asfaltado que separa el polígono del Término municipal de Orihuela.
- SUR: Calle de 14 metros urbanizada, que le separa del casco urbano.
- ESTE: Terrenos de cultivo, separados de las construcciones industriales con calle de nuevo trazado.
- OESTE: Carretera CV-911 Callosa-Rafal, y construcciones industriales existentes.

4. LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

Como hemos visto anteriormente el ámbito de la presente actuación viene configurado por la Zona del Polígono Industrial, por lo cual el Excmo. Ayuntamiento de Rafal considera que estamos ante el supuesto establecido en el artículo 46.3 de la Ley 5/2014 ya que estamos ante una "*Modificación menor de Planes*", y por lo tanto resulta de aplicación el **procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica**.

La singularidad de la propuesta, no priva al documento de su carácter de modificación puntual, en cuanto que revisa el modelo de ciudad, pero estamos ante un **ámbito muy reducido y se trataría de una alteración muy puntual en el ámbito de actuación del Polígono Industrial de Rafal**.

A su vez, cabe destacar que la presente modificación puntual se realiza para clarificar incoherencias entre los documentos urbanísticos actuales, y 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.

La modificación no afecta ni a la zonificación del vigente Sector "Polígono Industrial", ni a su delimitación o caracterización. Tampoco afecta al aprovechamiento de las parcelas, ni a los viarios, zonas verdes, equipamientos o cualquier otra determinación de las vigentes Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial". Tampoco afecta ni regula el marco jurídico o técnico para la implantación de industrias, pues este marco no varía del concebido en la aprobación de la vigentes Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial" del PGOU de Rafal.

La ordenación que se modifica, no tiene carácter estructural, es claramente ordenación pormenorizada, siendo la competencia en cuanto a su tramitación y aprobación del Excmo. Ayuntamiento de Rafal.

Finalmente añadir que la modificación es muy restringida y carece de elementos que puedan impactar en el medio ambiente o el paisaje, estamos por lo tanto ante una modificación menor de un planeamiento que regula la ordenación pormenorizada exclusivamente.

5. OBJETIVOS, PRINCIPIOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTABLECIDOS EN LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR "POLÍGONO INDUSTRIAL" DEL PGOU DE RAFAL

De acuerdo con la directriz 5.2 del Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV en adelante), los objetivos y los principios directores se incorporarán desde el inicio de su elaboración en todos los planes, programas y proyectos del conjunto de las administraciones públicas cuyas actuaciones tengan una proyección sobre el territorio de la Comunitat Valenciana.

De entre los 25 objetivos generales establecidos en la directriz 3.2 de la ETCV, se han considerado para su aplicación:

Objetivo 12: Aplicar de forma eficiente los instrumentos de equidad territorial.

Objetivo 17: Crear un entorno territorial favorable para la innovación y las actividades creativas.

Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.

Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.

Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.

Objetivo 25: Desarrollar fórmulas innovadoras de gobernanza territorial.

La planificación incorporara de forma efectiva estos objetivos ambientales, tanto generales como operativos de la modificación de las Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial" del PGOU de Rafal.

Los objetivos ambientales generales de la modificación de las de las Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial" del PGOU de Rafal tienen en consideración cuestiones ambientales básicas de ámbito local relacionados, de una u otra forma, con la gestión territorial, la conservación de la naturaleza y el desarrollo sostenible.

Por otro lado el establecimiento de los objetivos operativos del plan consiste en identificar los problemas de fondo del sistema ambiental objeto del plan que impiden o favorecen la realización de los objetivos ambientales planteados.

6. LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA

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 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.

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.

7. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

En función de las consideraciones citadas en apartados anteriores se proponen tan solo dos alternativas posibles para la Modificación Puntual nº 3 de las Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial" del PGOU de Rafal.

La Alternativa 1 es el punto de inicio actual, es decir, las vigentes Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial" del PGOU de Rafal.

Por otro lado, la Alternativa 2 supone la propuesta del Excmo. Ayuntamiento de Rafal para aclarar las discrepancias existentes entre el texto normativo vigente y adecuar y completar los parámetros definitorios de definitorios de la tipología edificatoria, los retranqueos obligatorios y la ocupación máxima.

A continuación se realiza la descripción de las alternativas consideradas:

7.1. ALTERNATIVA 1: NORMAS URBANISTICAS DEL SECTOR "POLIGONO INDUSTRIAL" DEL PGOU DE RAFAL VIGENTES

Esta alternativa supone la actuación nula o no intervención en el planeamiento urbanístico y territorial de Rafal lo cual, supone una nula actualización de las directrices de ordenación territorial existentes y de aclarar las discrepancias existentes entre el texto normativo vigente.

Con esta alternativa continuaría las discrepancias existentes y provocaría situaciones complicadas para el Excmo. Ayuntamiento de Rafal en el momento de la concesión de licencias Urbanísticas, el equipo de gobierno actual entiende que se debe aclarar las discrepancias existentes entre el texto normativo vigente y así evitar dicha problemática.

Por consiguiente, con la alternativa 1 no se alcanzarán propuestas para el objetivo de aclarar las discrepancias existentes entre el texto normativo vigente y adecuar y completar los parámetros definitorios de definitorios de la tipología edificatoria, los retranqueos obligatorios y la ocupación máxima.

7.2. ALTERNATIVA 2: MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL SECTOR "POLIGONO INDUSTRIAL" DEL PGOU DE RAFAL

Esta alternativa supone la redacción de una modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial" del PGOU de Rafal, que sirve para aclarar las discrepancias existentes entre el texto normativo vigente y adecuar y completar los parámetros definitorios de definitorios de la tipología edificatoria, los retranqueos obligatorios y la ocupación máxima.

- **CONDICIONES GEOGRÁFICAS**

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.

- **CONDICIONES INSTITUCIONALES**

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.

- **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:

	NNUU del PGOU	NNUU del Sector "Polígono Industrial"
TIPOLOGÍA	ARTÍCULO 30.d.2).- <i>"Configuración de la zona: La zona industrial en se configura por la integración del sistema de ordenación"</i>	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"</i>

	<i>por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada o manzana compacta y el uso global industrial (manzana tipo C)."</i>	<i>agrupadas respetando las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura máximas y retranqueos."</i>
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.- <i>H.TIPO DE EDIFICACION:</i> <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.- <i>Z.I. Zona Industrial:</i> <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.- <i>Zona Terciaria:</i> <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.- <i>RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.-</i> <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:

*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 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><i>Mínimo</i></u>	<u><i>Máximo</i></u>
<i>E.I.:</i>	34.542 m^2_t	57.571 m^2_t	
<i>I.E.I.:</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.

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 m^2 , 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.

- **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 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%~~ **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 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.~~

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 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:

	<i>Mínimo</i>	<i>Máximo</i>
<i>E.I.:</i>	34.542 m^2_t	57.571 m^2_t
<i>I.E.I.:</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 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.

Por consiguiente y a modo de conclusión, **con la alternativa 2 SI se alcanzarán los Objetivos y Necesidades** anteriormente planteadas para aclarar las discrepancias existentes entre el texto normativo vigente y adecuar y completar los parámetros definitorios de definitorios de la tipología edificatoria, los retranqueos obligatorios y la ocupación máxima.

8. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR "POLÍGONO INDUSTRIAL" DEL PGOU DE RAFAL Y DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES IMPACTOS

El desarrollo previsible de la Modificación Puntual nº 3 de las Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial" del PGOU de Rafal, tiene en el cumplimiento de los objetivos de la planificación su principal justificación, el nuevo planeamiento dedica gran parte de sus esfuerzos a la mejora del modelo territorial ya existente, proponiendo soluciones a los problemas y dificultades encontrados en su desarrollo y favoreciendo medidas que mejoren su gestión y la calidad.

A partir de estas premisas generales, tomando como base los objetivos marcados en los apartados anteriores el desarrollo previsible de la presente modificación puntual de de las Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial" del PGOU de Rafal conllevará una serie de impactos.

En la alternativa modificadora de las actuales Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial" del PGOU de Rafal, las actuaciones susceptibles de generar impacto pueden resumirse en los puntos que a continuación se relacionan:

La Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial" del PGOU de Rafal, prevista se amolda a las necesidades del municipio, sobre todo en la Alternativa 2 ya que supone aclarar las discrepancias existentes entre el texto normativo vigente y adecuar y completar los parámetros definitorios de definitorios de la tipología edificatoria, los retranqueos obligatorios y la ocupación máxima.

Los efectos son principalmente de signo **positivo**, y serían:

- Aclarar las discrepancias existentes entre el texto normativo vigente.
- Completar los parámetros definitorios de definitorios de la tipología edificatoria, los retranqueos obligatorios y la ocupación máxima.

8.1. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Condiciones derivadas del planeamiento cuando se modifican las Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial" del PGOU de Rafal.

Condiciones del planeamiento según la ALTERNATIVA 1

Esta alternativa supone la actuación nula o no intervención en el planeamiento urbanístico y territorial de Rafal lo cual, supone una nula actualización de las directrices de ordenación territorial existentes y de aclarar las discrepancias existentes entre el texto normativo vigente.

Con esta alternativa continuaría las discrepancias existentes y provocaría situaciones complicadas para el Excmo. Ayuntamiento de Rafal en el momento de la concesión de licencias Urbanísticas, el equipo de gobierno actual entiende que se debe aclarar las discrepancias existentes entre el texto normativo vigente y así evitar dicha problemática.

Condiciones del planeamiento según la ALTERNATIVA 2

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.

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.

Con esta alternativa de Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial" del PGOU de Rafal, se amolda a las necesidades del municipio, ya que supone aclarar las discrepancias existentes entre el texto normativo vigente y adecuar y completar los parámetros definitorios de definitorios de la tipología edificatoria, los retranqueos obligatorios y la ocupación máxima.

8.2. CONDICIONES QUE DERIVAN DEL PLANEAMIENTO DE ACCIÓN TERRITORIAL VIGENTE

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.

8.3. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO URBANO O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES

No hay previstas, en el momento actual, más actuaciones públicas y privadas, además de las ya señaladas en apartado de "Antecedentes"; las cuales como hemos comentado han sido las que han condicionado las actuaciones del Excmo. Ayuntamiento de Rafal.

8.4. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL

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.

En el territorio de la Comunitat Valenciana, la legislación sectorial con incidencia en el planeamiento urbanístico viene constituida por los siguientes bienes públicos de titularidad no municipal:

Carreteras.

Resulta de aplicación el catálogo que de las infraestructuras viarias contiene el documento "Afecciones que inciden en la planificación urbanística y territorial en la Comunidad Valenciana" perteneciente a la Serie de Cartografía Temática (4) de la Consellería d'Obres Publiques, Urbanisme i Transports, y su régimen jurídico debe ajustarse a la regulación autonómica en la materia que viene constituida por la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras y el II Plan de Carreteras de la Comunidad Valenciana y Catálogo del sistema viario de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 23/1995, de 6 de febrero.

A tenor de los citados cuerpos normativos, los instrumentos de planificación deben definir las dimensiones de las zonas de protección y de reserva del sistema viario (apartado 4.5.4., del Decreto 23/1995), pero referidas exclusivamente a vías interurbanas.

La alternativa 1 y 2 no inciden ni modifican ninguna de estas afecciones expuestas.

Vías pecuarias

El ámbito de las alternativas 1 y 2 no afectan a bienes públicos de esta naturaleza por lo que no es preciso delimitar las zonas de afección de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y La Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de espacios naturales protegidos de la Comunidad Valenciana.

Dominio hídrico

La legislación que regula el dominio público hídrico, aparece integrada por las siguientes normas:

✓ **Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.**

✓ *R.D. 849/1986, de 11 de abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico .*

A tenor de la normativa citada, las afecciones contempladas en el Plan vigente en materia de aguas, parten de la identificación de los sistemas de cauces públicos existentes y el grafiado de sus afecciones, tanto de Servidumbre como de policía, mediante la aplicación de las restricciones de uso legales. Dado que no figura, para al ámbito de las alternativas 1 y 2 de esta modificación, cauce grafiado de ninguna clase, procedería declarar la inaplicabilidad a la presente propuesta de las afecciones en materia de dominio hídrico.

a) Zona de Servidumbre de las márgenes de los cauces (art. 6, L29/1985).

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de **5 metros** de anchura para uso público.

En dicha zona se limitan los usos del suelo a los agrícolas, prohibiéndose la edificación y la plantación de especies arbóreas salvo autorización del Organismo de Cuenca.

b) Zona de policía de las márgenes de los cauces (arts. 6 y 7 L29/1985).

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de policía de **100 metros** de anchura.

En la zona así delimitada, la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca.

La alternativa 1 y 2 no modifica ninguna de las determinaciones expuestas, manteniéndose el régimen de restricciones ya previsto en el PGOU vigente.

Protección forestal y arbolado

El ámbito de las alternativas 1 y 2 no presenta valores comprometidos por el Plan General de Ordenación Forestal de la Comunidad Valenciana, para ninguna de los suelos afectados, que condicione su desarrollo, por lo que no procede pronunciamiento alguno al respecto.

8.5. ANÁLISIS DEL PATRIMONIO CULTURAL

El ámbito considerado en las alternativas 1 y 2 carecen de Bienes de Interés Cultural, por lo que no procede pronunciamiento alguno al respecto.

9. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LOS OBJETIVOS, PRINCIPIOS Y CRITERIOS AMBIENTALES

Cada uno de los objetivos ambientales del plan definidos en la presente memoria han de adecuarse a la normativa de aplicación desde un punto de vista medioambiental, cumpliendo con los siguientes criterios:

Medioambientales

Con respecto al **Paisaje** se deben mantener los criterios de las arquitecturas y tipologías del entorno, adecuándose a la topografía del terreno evitando la transformación de éste y manteniendo los hitos y arbolados integrados en el paisaje como elementos fundamentales del mismo. En nuestro caso, con la alternativa 2 se mantendrían las arquitecturas y tipologías del entorno ya que estas edificaciones están así contempladas en el vigente PGOU de Rafal.

No existen **terrenos forestales** que hayan sufrido los efectos de un incendio ni se desprotegen si estuvieran clasificados como no urbanizables protegidos, para incluirlos en la categoría de común.

No existen **actuaciones urbanísticas** sobre ámbitos en donde existan masas arbóreas, arbustivas o funciones vegetales de interés.

Las **actuaciones contra la erosión del suelo**, en la medida de lo posible, deberán delimitar ámbitos y establecer el régimen urbanístico sobre dichos terrenos, con aplicación de las medidas que minimicen el proceso, como una de las principales causas de la desertización de la Comunidad Valenciana. No procede en el caso de la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial" del PGOU de Rafal.

El planeamiento definirá y concretará en sus normas urbanísticas las medidas destinadas a la protección específica de los suelos protegidos. No procede en el caso de la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial" del PGOU de Rafal.

El **trazado de infraestructuras** deberá acomodarse al suelo por donde se implanten, siendo coherente con los usos permitidos para cada categoría y clasificación del suelo. No procede en el caso de la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial" del PGOU de Rafal.

Los cauces públicos quedan clasificados como suelo no urbanizable protegido concretándose que en la ordenación pormenorizada del Plan General o remitida a planeamiento de desarrollo, los terrenos junto a ellos deberá clasificarse como espacios libres públicos a lo largo de su extensión. No procede en el caso de la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial" del PGOU de Rafal.

10. PLAN DE PARTICIPACION PÚBLICA

La participación ciudadana puede definirse como el proceso por el cual las personas toman parte en la resolución de los problemas, aportando sus puntos de vista, sus conocimientos y recursos, y compartiendo la responsabilidad en la toma de decisiones. Por tanto, los documentos de planeamiento actualmente no se conciben sin el necesario acuerdo entre los diferentes intereses susceptibles de interactuar en el territorio, representados por los diversos agentes sociales y la población en general.

Para abordar la elaboración de La Modificación Puntual nº 3 de las Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial" del PGOU de Rafal, es imprescindible la implicación de las asociaciones, ciudadanos y agentes económicos y sociales del municipio en las fases más tempranas del mismo. Para ello se plantea una metodología con una serie de actividades a realizar que darán como resultado las diferentes estrategias de desarrollo territorial desde el punto de vista de sus propios ciudadanos.

Las políticas actuales deben ir dirigidas hacia la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y hacia el desarrollo sostenible. Para conseguir estos dos objetivos fundamentales las políticas se deben basar, entre otros condicionantes y criterios, en la

participación activa de los ciudadanos en los distintos procesos de planificación. Siendo estos procedimientos de participación ciudadana muy efectivos a la hora de la toma de decisiones.

De acuerdo con el Art. 53 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), la versión inicial de la modificación menor de las NNSS, incluyendo su estudio ambiental y territorial estratégico y resto de documentos exigibles por la normativa sectorial, serán sometidos, por el órgano promotor, a participación pública y consultas con las administraciones públicas afectadas y con las personas interesadas, mediante las acciones definidas en el plan de participación pública.

El Plan de Participación Pública es el documento que define la estrategia de participación pública que debe acompañar todo Instrumento de Paisaje y la desarrolla detalladamente para cada una de las fases del proceso de elaboración. Éste debe ser definido al inicio del proceso, contemplando tanto las fases de consultas previas como las de desarrollo del instrumento, así como previsión de las fases de su revisión.

El Plan de Participación Pública se realizará cumpliendo las prescripciones incluidas en la propia LOTUP y Ley 11/2008, de 3 de julio, de la Generalitat, de Participación Ciudadana de la Comunitat Valenciana.

Como mínimo, será preceptivo realizar consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, publicar anuncios en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en prensa escrita de gran difusión y poner a disposición del público los documentos mencionados en el apartado anterior. Los anuncios indicarán la dirección electrónica para su consulta. La Consellería competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias en relación con la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento. También se consultará a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones.

El periodo de participación pública y consultas será el adecuado para difundir la documentación y facilitar su examen, informe o alegación. El plazo mínimo de participación pública y consultas será de cuarenta y cinco días hábiles. Durante esta

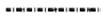
fase, se podrán formular alegaciones y observaciones, pudiendo aportar todo tipo de documentación o medios de prueba que se estimen adecuados en su apoyo.

Una vez finalizado el plazo de participación pública y consultas en los términos establecidos en el Art. 51 de la LOTUP, el órgano promotor elaborará el documento de participación pública, que sintetizará sus resultados y justificará cómo se toman en consideración en la propuesta de plan. En todo caso, no se tendrán en cuenta los informes o alegaciones recibidos fuera de los plazos establecidos.

Y para que conste a los efectos oportunos, se emite el presente documento inicial estratégico para la 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



- LEYENDA
-  RED PRIMARIA VIARIA
 -  DELIMITACIÓN TIPOLOGÍA SUELOS
 -  PROTECCIÓN DE CARRETERAS (18 m.)
 -  DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO
 -  SUELO URBANO
 -  SUELO URBANIZABLE POLÍGONO INDUSTRIAL
 -  SUELO URBANIZABLE SECTOR SUR

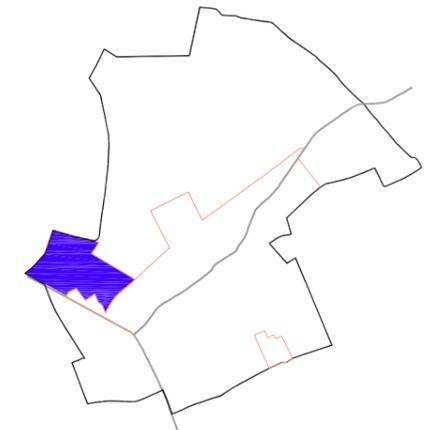
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3 DE LAS
NORMAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR
"POLIGONO INDUSTRIAL" DEL PGOU DE RAFAL

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE RAFAL

Fernando Cervantes García

ARQUITECTO Y DIPLOMADO TÉCNICO URBANISTA



PLANO	01	ÁMBITO DE ACTUACIÓN
FECHA	Agosto 2017	
ESCALA	1/10.000	