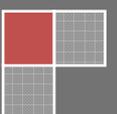


2020

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL
PLAN GENERAL DE RAFAL
(ALICANTE)

FERNANDO CERVANTES GARCIA
ARQUITECTO Y DIPLOMADO TECNICO URBANISTA



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. ANTECEDENTES.....	4
3. LOCALIZACIÓN	6
4. LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....	10
5. OBJETIVOS, PRINCIPIOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTABLECIDOS EN LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 5 DEL PGOU DE RAFAL	13
6. LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA	14
7. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	18
7.1. ALTERNATIVA 1	19
7.2. ALTERNATIVA 2	20
• CONDICIONES GEOGRÁFICAS.....	20
• CONDICIONES INSTITUCIONALES	20
8. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE RAFAL Y DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES IMPACTOS.....	32
8.1. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	32
8.2. CONDICIONES QUE DERIVAN DEL PLANEAMIENTO DE ACCIÓN TERRITORIAL VIGENTE	37
8.3. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO URBANO O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES	37
8.4. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL.....	39
8.5. ANÁLISIS DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	41
9. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LOS OBJETIVOS, PRINCIPIOS Y CRITERIOS AMBIENTALES.....	41
10. PLAN DE PARTICIPACION PUBLICA.....	42
PLANOS	
• PLANO 05. ZONIFICACION. TIPOLOGIA DE EDIFICACION. ALINEACIONES Y RASANTES.	
• PLANO 05.3. ZONIFICACION. TIPOLOGIA DE EDIFICACION. ALINEACIONES Y RASANTES.	

1. INTRODUCCIÓN

El presente estudio constituye el “DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO” para la evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual número 5 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 5 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.

Con posterioridad a esta aprobación se han redactado 4 expedientes de Modificaciones Puntuales del Plan General. En estos momentos, se propone la Modificación Puntual nº 5 del vigente Plan General.

Actualmente existen determinadas necesidades puntuales en el municipio que exigen una actuación inmediata y requieren, por tanto, la tramitación de instrumentos con una tramitación ágil como la presente modificación puntual.

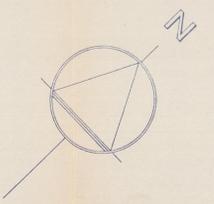
El objeto de la actuación propuesta lo constituyen tres puntos principales:

1.- Nueva alineación de un tramo de la Calle Hermanos Rodríguez, que tiene como objetivo principal poder articular una solución definitiva a las incidencias existentes en cuanto a circulación de vehículos en este vial recuperando la alineación que se establecía en las anteriores NNSS de Rafal. Se trata del tramo de la calle comprendido entre la calle Mariano Mirete y la Calle Juan XXIII. Se propone el trazado de una nueva alineación a través de un pequeño ajuste de la misma. A su vez, se recupera un pequeño callejón que une la Calle Hermanos Rodríguez con el Pasaje Hermanos Rodríguez, el cual actualmente es un vial destinado al uso público. Este “callejón” ya estaba establecido en las alineaciones de las anteriores NNSS de Rafal, por lo cual se trata de regularizar el error de alineación del actual PGOU de Rafal.

2.- Eliminar el “Cul de Sac”, vial interior a la manzana conformada entre la Calle Juan Gómez Juan, Calle Gabriel Miro, Calle Extensión Agraria y Calle Félix Rodríguez de la Fuente, recuperando la manzana y alineaciones que se establecían en las anteriores NNSS de Rafal.

3.- Establecer los chaflanes (3 metros) en todas las esquinas de las manzanas del casco urbano, que tiene como objetivo principal poder articular una solución definitiva a las incidencias existentes en cuanto a circulación de peatones y visibilidad de los vehículos en los viales, recuperando igualmente las alineaciones que se establecían en las anteriores NNSS de Rafal.

Esta situación supone que el Ayuntamiento de Rafal debe acometer una Modificación Puntual del PGOU vigente para establecer las nuevas alineaciones en el ámbito indicado.



AYUNTAMIENTO DE RAFAL

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
MODIFICACION PUNTUAL

Inicial
Revisado en el 22-11-92
Por el Secretario

Revisado
Revisado en el 22-11-92
Por el Secretario

LEYENDA

	ZONA VERDE PUBLICA
	ZONA ESCOLAR
	ZONA ADMINISTRATIVA
	MANZANA CERRADA
	EDIFICACION EN HILERA
	LIMITE SUELO URBANO
	UNIDAD DE ACTUACION

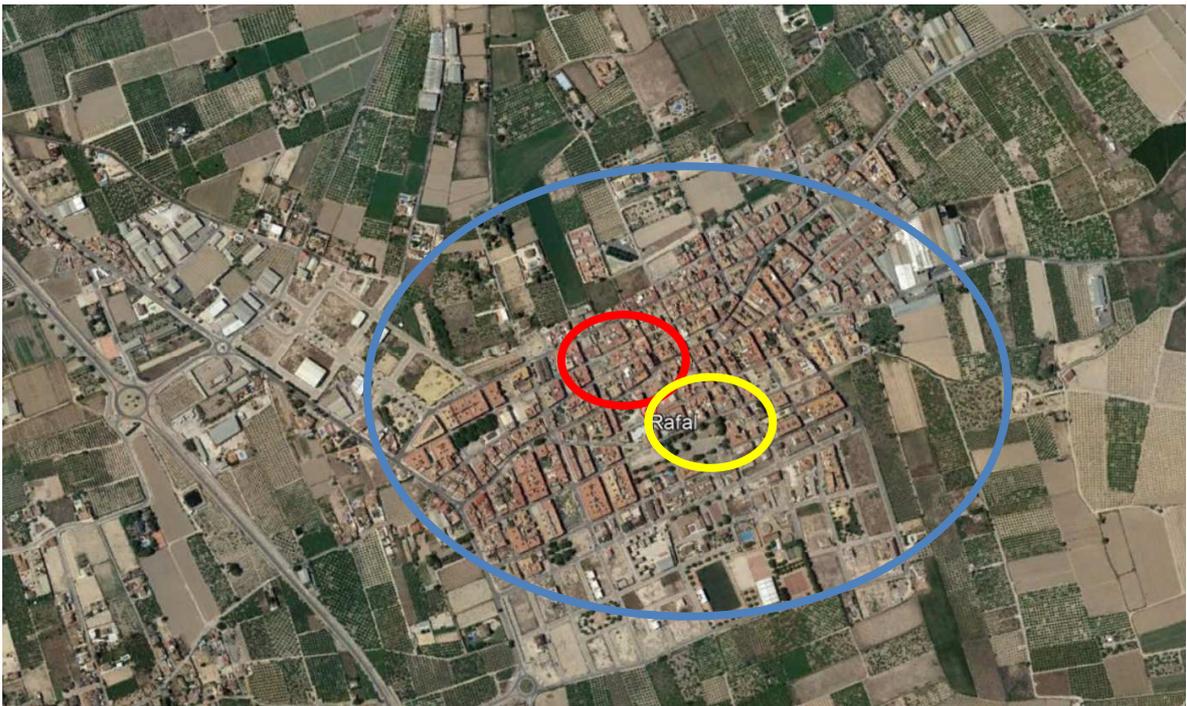
PLANO ZONIFICACION Y ALINEACIONES VIGENTES	
ESCALA 1:1000	Nº 3
MAYO 1990	
DIBUJO SOLA GONZALEZ	REF 901
PILAR AMÓROS PEREZ ARCHITECTO	

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.



Los ámbitos afectados serían tres; el tramo de la calle comprendido entre la calle Mariano Mirete y la Calle Juan XXIII, la manzana conformada entre la Calle Juan Gómea Juan, Calle Gabriel Miro, Calle Extensión Agraria y Calle Félix Rodríguez de la Fuente y finalmente las esquinas de las manzanas del casco urbano.

Con todo ello las **zonas afectadas por la presente modificación tienen una superficie bruta de 750,23 m²**, por lo cual el Excmo. Ayuntamiento de Rafal considera que se trata de **un ámbito muy reducido**.

Ámbito 1: tramo de la calle comprendido entre la calle Mariano Mirete y la Calle Juan XXIII.



Ámbito 3: esquinas de las manzanas del casco urbano.



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

Como hemos visto anteriormente los ámbitos afectados serían tres; el tramo de la calle comprendido entre la calle Mariano Mirete y la Calle Juan XXIII, incluyendo el callejón que une la Calle Hermanos Rodríguez y el Pasaje Hermanos Rodríguez, la manzana conformada entre la Calle Juan Gómez Juan, Calle Gabriel Miro, Calle Extensión Agraria y Calle Félix Rodríguez de la Fuente y finalmente las esquinas de las manzanas del casco urbano, 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 Casco urbano del municipio de Rafal**.

El artículo 35 de la LOTUP establece dentro de las determinaciones de la ordenación pormenorizada la fijación de alineaciones y rasantes (apartado 1F) así como la determinación de la red secundaria de dotaciones públicas (apartado 1B). La propuesta de ajuste del Plan General de Rafal de la presente Modificación se incluye en estos supuestos.

El art. 63 de la LOTUP establece que los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica. Según el art. 44 de la LOTUP es el Ayuntamiento el competente para la aprobación de los planes que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada. Todo ello sin perjuicio del necesario y previo proceso de evaluación ambiental establecido en la legislación autonómica.

La presente modificación, dada su magnitud, no produce ninguna alteración, quedando por tanto garantizada su adecuación y cumplimiento respecto los planes supramunicipales y la ordenación estructural.

Los ámbitos afectados por esta modificación no forman parte de la red viaria estructurante perteneciente a la red primaria, tratándose de unas calles secundarias de escasa magnitud y la modificación no supone una alteración de las normas sobre los usos, intensidades, grados de protección y criterios de integración paisajística, ya que básicamente viene a reconocer la realidad física tradicional del municipio, así como el cambio de uso pormenorizado de parcela residencial a vial y viceversa.

La modificación NO supone una alteración de la edificabilidad ya que se compensa el suelo edificable privado de las viviendas de la calle Hermanos Rodríguez con la nueva alineación planteada para esta misma calle, la cual supone un incremento del espacio público. Esta edificabilidad se podrá colmatar por los propios solares que ceden parte de su parcela destinado a viales, con la creación de una nueva clave urbanística donde podrán colmatar la edificabilidad en forma de áticos de la edificación.

En cuanto a la recuperación de un pequeño callejón que une la Calle Hermanos Rodríguez con el Pasaje Hermanos Rodríguez, actualmente es un vial destinado al uso público, por lo cual no supone una alteración de la edificabilidad. Este “callejón” ya estaba establecido en las alineaciones de las anteriores NNSS de Rafal, por lo cual se trata de regularizar el error de alineación del actual PGOU de Rafal.

Por otro lado la manzana urbana que se regulariza al eliminar el “Cul de Sac”, vial interior a la manzana conformada entre la Calle Juan Gómea Juan, Calle Gabriel Miro, Calle Extensión Agraria y Calle Félix Rodríguez de la Fuente, mantendrá la misma edificabilidad que a que actualmente le asigna el PGOU de Rafal y el vial en “Cul de Sac” eliminado se compensa por el espacio público creado al establecer los chaflanes en todas las esquinas de las manzanas existentes del casco urbano ya que se produce un incremento del espacio público destinado a viales.

La modificación NO afecta ni a la zonificación del vigente, ni a su delimitación o caracterización, tan solo en la creación de una nueva clave que permita la edificación de áticos para las parcelas que dan frente a la calle Hermanos Rodríguez ya que ceden parte de su parcela destinado a viales. Tampoco afecta a las zonas verdes, equipamientos.

La modificación planteada supone una alteración de los estándares dotacionales, positiva en este caso, ya que supone un incremento del suelo dotacional resultante

(viarios) y disminuyendo por tanto el suelo edificable privado. **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 5 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 18: Mejorar las conectividades externa e interna del territorio.

Objetivo 19: Satisfacer las demandas de movilidad en el territorio de forma eficiente e integradora.

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

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

La planificación incorporara de forma efectiva estos objetivos ambientales, tanto generales como operativos de la modificación del PGOU de Rafal.

Los objetivos ambientales generales de la modificación 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.

La mejora de la calidad de vida y la creación de un entorno urbano adecuado constituyen uno de los objetivos prioritarios del Ayuntamiento de Rafal, que orientan la política municipal en todos sus ámbitos, y entre ellos, el de la ordenación urbanística.

En ese sentido, con el fin de conectar coherentemente por un lado, la zona norte en su calle Hermanos Rodríguez, y recuperar la alineación de un pequeño callejón que une la Calle Hermanos Rodríguez con el Pasaje Hermanos Rodríguez (actualmente vial destinado al uso público), por otro lado Eliminar el “Cul de Sac”, vial interior a la manzana conformada entre la Calle Juan Gómea Juan, Calle Gabriel Miro, Calle Extensión Agraria y Calle Félix Rodríguez de la Fuente y finalmente establecer los chaflanes (3 metros) en todas las esquinas de las manzanas del casco urbano. Con estas actuaciones recuperamos las alineaciones que se establecían en las anteriores NNSS de Rafal, y así dotar de las condiciones de funcionalidad, ornato y calidad adecuadas para un ámbito urbano de uso residencial.

Esta situación supone que el Ayuntamiento de Rafal debe acometer una Modificación Puntual del PGOU vigente para establecer las nuevas alineaciones en el ámbito indicado.

Por tanto, como ya se ha indicado en el apartado de antecedentes del presente documento, la presente modificación puntual propone lo siguiente:

- 1.- Nueva alineación de un tramo de la Calle Hermanos Rodríguez**, que tiene como objetivo principal poder articular una solución definitiva a las incidencias existentes en cuanto a circulación de vehículos en este vial recuperando la alineación que se establecía en las anteriores NNSS de Rafal. Se trata del tramo de la calle comprendido entre la calle Mariano Mirete y la Calle Juan XXIII. Se propone el trazado de una nueva alineación a través de un pequeño ajuste de la misma. A su vez, se recupera un pequeño callejón que une la Calle Hermanos Rodríguez con el

Pasaje Hermanos Rodríguez, el cual actualmente es un vial destinado al uso público. Este “callejón” ya estaba establecido en las alineaciones de las anteriores NNSS de Rafal, por lo cual se trata de regularizar el error de alineación del actual PGOU de Rafal.

2.- Eliminar el “Cul de Sac”, vial interior a la manzana conformada entre la Calle Juan Gómea Juan, Calle Gabriel Miro, Calle Extensión Agraria y Calle Félix Rodríguez de la Fuente, recuperando la manzana y alineaciones que se establecían en las anteriores NNSS de Rafal.

3.- Establecer los chaflanes (3 metros) en todas las esquinas de las manzanas del casco urbano, que tiene como objetivo principal poder articular una solución definitiva a las incidencias existentes en cuanto a circulación de peatones y visibilidad de los vehículos en los viales, recuperando igualmente las alineaciones que se establecían en las anteriores NNSS de Rafal.

En consecuencia, la modificación de planeamiento que se pretende acometer, debe entenderse como una actuación de regularización de la trama del casco urbano sellado, permitiendo la conexión correcta entre los viales del suelo urbano.

En el diseño de la trama urbana del municipio se deben adoptar los criterios de movilidad sostenible del Plan General de Ordenación de manera justificada. Por ello, se tienen que ajustar alineaciones de viales para una buena circulación de vehículos, eliminar las calles sin salida con el objetivo de evitar problemas de seguridad y establecer los chaflanes (3 metros) en todas las esquinas de las manzanas del casco urbano para articular una solución definitiva a las incidencias existentes en cuanto a circulación de peatones y visibilidad de los vehículos en los viales.

Los espacios libres se tienen en cuenta **criterios de perspectiva de género y de atención a todos los sectores de la población**, es decir, el urbanismo no puede mantener estos elementos “cul de sac” que generan más percepción de inseguridad, por lo que este aspecto queda vinculado inequívocamente a las decisiones urbanísticas y al diseño de la ciudad y sus espacios públicos desde los poderes públicos.

Los estudios indican que en materia de seguridad no son tan importantes las estadísticas de denuncias policiales, como la percepción subjetiva de que un espacio sea seguro o no lo sea. Por tanto, es un aspecto que debe cuantificarse y valorarse desde la experiencia

cotidiana.

La percepción de inseguridad urbana ejerce un efecto de restricción para el acceso, uso y apropiación del espacio público de la ciudad por parte de la ciudadanía. Existe evidencia empírica de que las mujeres auto limitan sus desplazamientos, y por tanto el uso y acceso a los espacios urbanos y transporte público, en función de la percepción de inseguridad. Por lo tanto, este factor constituye un obstáculo para la autonomía de las mujeres, ya que evitan salir a determinadas horas o modifican su recorrido a pie por la ciudad.

Por todo ello, se debe garantizar la percepción de seguridad en los espacios urbanos mediante una adecuada iluminación y la máxima visibilidad en todo momento y eliminar los callejones sin salida (como es nuestro caso).

Por último, hay que indicar que -como se ha expresado- el ámbito de la modificación está clasificado en el Plan General como Suelo Urbano, existiendo una calificación, la de Manzana Compacta y la calificación de Sistema Local Red Viaria Urbana para la superficie ocupada por el vial que se pretende ejecutar.

La Modificación Puntual pretendida trata de regularizar la trama del casco urbano y conectar coherentemente por un lado, la zona norte en su calle Hermanos Rodríguez, la recuperación en alineaciones de un pequeño callejón que une la Calle Hermanos Rodríguez con el Pasaje Hermanos Rodríguez (actualmente vial destinado al uso público), por otro lado Eliminar el "Cul de Sac", vial interior a la manzana conformada entre la Calle Juan Gómez Juan, Calle Gabriel Miro, Calle Extensión Agraria y Calle Félix Rodríguez de la Fuente y finalmente establecer los chaflanes (3 metros) en todas las esquinas de las manzanas del casco urbano, sin alterar las condiciones estructurales del planeamiento.

Los ámbitos afectados por esta modificación no forman parte de la red viaria estructurante perteneciente a la red primaria, tratándose de unas calles secundarias de escasa magnitud y la modificación no supone una alteración de las normas sobre los usos, intensidades, grados de protección y criterios de integración paisajística, ya que básicamente viene a reconocer la realidad física tradicional del municipio, así como el cambio de uso pormenorizado de parcela residencial a vial y viceversa.

La modificación NO supone una alteración de la edificabilidad ya que se compensa el suelo edificable privado de las viviendas de la calle Hermanos Rodríguez con la nueva alineación planteada para esta misma calle, la cual supone un incremento del espacio público. Esta edificabilidad se podrá colmatar por los propios solares que ceden parte de su parcela destinado a viales, con la creación de una nueva clave urbanística donde podrán colmatar la edificabilidad en forma de áticos de la edificación.

En cuanto a la recuperación de un pequeño callejón que une la Calle Hermanos Rodríguez con el Pasaje Hermanos Rodríguez, actualmente es un vial destinado al uso público, por lo cual no supone una alteración de la edificabilidad. Este “callejón” ya estaba establecido en las alineaciones de las anteriores NNSS de Rafal, por lo cual se trata de regularizar el error de alineación del actual PGOU de Rafal.

Por otro lado la manzana urbana que se regulariza al eliminar el “Cul de Sac”, vial interior a la manzana conformada entre la Calle Juan Gómez Juan, Calle Gabriel Miro, Calle Extensión Agraria y Calle Félix Rodríguez de la Fuente, mantendrá la misma edificabilidad que a que actualmente le asigna el PGOU de Rafal y el vial en “Cul de Sac” eliminado se compensa por el espacio público creado al establecer los chaflanes en todas las esquinas de las manzanas existentes del casco urbano ya que se produce un incremento del espacio público destinado a viales.

La modificación NO afecta ni a la zonificación del vigente, ni a su delimitación o caracterización, tan solo en la creación de una nueva clave que permita la edificación de áticos para las parcelas que dan frente a la calle Hermanos Rodríguez ya que ceden parte de su parcela destinado a viales. Tampoco afecta a las zonas verdes, equipamientos.

La modificación planteada supone una alteración de los estándares dotacionales, positiva en este caso, ya que supone un incremento del suelo dotacional resultante (viarios) y disminuyendo por tanto el suelo edificable privado. **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.

Se persiguen los siguientes objetivos:

Objetivo 1. Regularización de la trama del casco urbano para poder articular una solución definitiva a las incidencias existentes en cuanto a circulación de peatones y visibilidad de los vehículos en los viales,

Objetivo 2. Eliminar el “Cul de Sac”, recuperando la manzana y alineaciones que se establecían en las anteriores NNSS de Rafal.

Objetivo 3. Generar mayor percepción de seguridad en los viales del casco urbano de Rafal.

Objetivo 4. Mejorar la movilidad del casco urbano, permitiendo la conexión correcta entre los viales existentes y poder articular una solución definitiva a las incidencias existentes en cuanto a circulación de vehículos.

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 5 del PGOU de Rafal.

La Alternativa 1 es el punto de inicio actual, es decir, las vigentes Normas Urbanísticas y alineaciones del PGOU de Rafal.

Por otro lado, la Alternativa 2 supone la propuesta del Excmo. Ayuntamiento de Rafal para regularizar la trama del casco urbano.

A continuación se realiza la descripción grafica de las alternativas consideradas:

7.1. ALTERNATIVA 1: ALINEACIONES 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 la regularización correcta de la trama del casco urbano.

Con esta alternativa continuaría la problemática de la circulación en la calle Hermanos Rodríguez, el error en las alineaciones en cuanto al callejón que une la Calle Hermanos Rodríguez y el Pasaje Hermanos Rodríguez, la existencia de una calle sin salida en la manzana conformada entre la Calle Juan Gómez Juan, Calle Gabriel Miro, Calle Extensión Agraria y Calle Félix Rodríguez de la Fuente y las incidencias existentes en cuanto a circulación de peatones y visibilidad de los vehículos en los viales del casco urbano de Rafal. A su vez, no se regularizaría la trama del casco urbano, continuaría la percepción de inseguridad en esta zona de la calle sin salida y no mejoraría la movilidad del casco urbano, y en consecuencia provocaría situaciones complicadas para el Excmo. Ayuntamiento de Rafal en esta zona del casco urbano.

Por consiguiente, con la alternativa 1 no se alcanzarán propuestas para los objetivos planteados en el presente documento.

7.2. ALTERNATIVA 2: MODIFICACION PUNTUAL Nº 5 DEL PGOU DE RAFAL

Esta alternativa supone la redacción de una modificación Puntual del PGOU de Rafal, que sirve para solucionar la problemática de la circulación en la calle Hermanos Rodríguez, el error en las alineaciones en cuanto al callejón que une la Calle Hermanos Rodríguez y el Pasaje Hermanos Rodríguez, la existencia de una calle sin salida en la manzana conformada entre la Calle Juan Gómea Juan, Calle Gabriel Miro, Calle Extensión Agraria y Calle Félix Rodríguez de la Fuente y las incidencias existentes en cuanto a circulación de peatones y visibilidad de los vehículos en los viales del casco urbano de Rafal. A su vez, se regularizaría la trama del casco urbano, eliminaría la percepción de inseguridad en esta zona de la calle sin salida y mejoraría la movilidad del casco urbano.

• CONDICIONES GEOGRÁFICAS

Se mantienen vigentes las condiciones del terreno previstas en el Plan General, a excepción de que se debe ejecutar la Nueva alineación de un tramo de la Calle Hermanos Rodríguez, subsanar el error en las alineaciones en cuanto al callejón que une la Calle Hermanos Rodríguez y el Pasaje Hermanos Rodríguez, se elimina el “Cul de Sac”, recuperando la manzana y alineaciones que se establecían en las anteriores NNSS de Rafal y finalmente se establecen los chaflanes (3 metros) en todas las esquinas de las manzanas del casco urbano.

• 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 definirá en la modificación puntual permitiendo a los afectados por la nueva alineación establecida en la calle Hermanos Rodríguez colmatar su aprovechamiento actual en planta ático. El resto de modificación de alineaciones no afecta a los aprovechamientos establecidos en el PGOU actual.

- **ORDENACIÓN Y REGULACIÓN ACTUAL**

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 21º. ELEMENTOS RELATIVOS A LA SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 30°. DIVISIÓN DE ZONAS.

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

a) Zona de Núcleo Histórico:

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

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

a.3) Usos pormenorizados:

Uso dominante residencial, tanto unitario como múltiple.

Usos compatibles: terciario, dotacional, talleres artesanales, comercial. Usos incompatibles: almacenes, industrial.

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

b) Zona de Casco Urbano:

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

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

b.3) Usos pormenorizados:

Uso dominante residencial, tanto unitario como múltiple.

Usos compatibles: terciario, dotacional, talleres artesanales. Usos incompatibles: almacenes, industrial.

c) Zona de viviendas adosadas:

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

c.2) Configuración de la zona: La zona se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de

bloque adosado y el uso global residencial (manzanas tipo B adosados).

c.3) Usos pormenorizados:

*Uso dominante residencial, tanto unitario como múltiple.
Usos compatibles: terciario, dotacional, talleres
artesanales. Usos incompatibles: almacenes, industrial.*

d) Zona industrial:

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

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

d.3) Usos pormenorizados:

*Uso dominante industrial.
Uso compatible terciario.
Uso incompatible residencial en todas sus modalidades, salvo
excepciones establecidas en las fichas correspondientes.*

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

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

**ARTÍCULO 31°. ZONA DE MANZANA COMPACTA. CONDICIONES
DE VOLUMEN Y USO.**

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

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

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

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

Las parcelas con fachada inferior a la mínima comprendidas entre dos

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

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

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

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

4. Parcela. *La parcela mínima edificable será de noventa metros cuadrados (90 m².), salvo si se trata de un solar entre edificaciones, en que se admitirá una superficie mínima de sesenta metros cuadrados (60 m²). En el caso de zona industrial la parcela mínima será de 300 m².*

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

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

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

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

A continuación procedemos a definir el contenido de la presente modificación puntual nº5 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Rafal:

Se mantendrá todo lo existente en la memoria del PGOU de Rafal, afectando únicamente a los artículos 21, 30 y 31 en el cual se introduce la definición y normativa referente a los “**chaflanes**” de los solares en esquina y la “**manzana tipo A**” donde se permitirá realizar áticos en función de la superficie de suelo cedida al Excmo. Ayuntamiento de Rafal de la calle Hermanos Rodríguez con la nueva alineación planteada, es decir, que podrán transferir la edificabilidad cedida por los propios solares que ceden parte de su parcela destinado a viales, en forma de áticos de la edificación.

Una vez analizada la presente Modificación Puntual n º5 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Rafal, 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 de los artículos 21, 30 y 31 de las NNUU del PGOU

ARTÍCULO 21º. ELEMENTOS RELATIVOS A LA SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Chaflanes. Se regula el establecimiento de chaflanes con las siguientes condiciones:

-El chaflán establecido en planta baja se mantendrá en toda la altura del edificio.

-Todos los solares de esquina, cuyo chaflán este o no grafiado en los planos de alineaciones, deberán solicitar el señalamiento previo de la línea de chaflán, que se establecerá por la oficina técnica municipal con las siguientes magnitudes:

Chaflán de 3,00 m. en zona de suelo consolidado.

-Se dispondrá según la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones.

Todas las edificaciones estarán afectadas por los achaflanamientos mencionados anteriormente. En los casos en los que el achaflanamiento de esquinas de edificaciones existentes que se encuentren dentro de alineaciones, no tendrán, por este motivo, la consideración de fuera de ordenación sustantivo, siempre y cuando la afección señalada sea cualitativa y cuantitativamente poco relevante con respecto al edificio en cuestión y el mantenimiento temporal de la esquina no afecte gravemente al desarrollo de la planta viaria.

ARTÍCULO 30°. DIVISIÓN DE ZONAS.

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

a) Zona de Núcleo Histórico:

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

a.2) Configuración de la zona: La zona de núcleo histórico se configura por la

integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial (manzana tipo A y A según planos de información).*

a.3) Usos pormenorizados:

Uso dominante residencial, tanto unitario como múltiple.

Usos compatibles: terciario, dotacional, talleres artesanales, comercial. Usos incompatibles: almacenes, industrial.

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

b) Zona de Casco Urbano:

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

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

b.3) Usos pormenorizados:

Uso dominante residencial, tanto unitario como múltiple.

Usos compatibles: terciario, dotacional, talleres artesanales. Usos incompatibles: almacenes, industrial.

c) Zona de viviendas adosadas:

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

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

c.3) Usos pormenorizados:

Uso dominante residencial, tanto unitario como múltiple.

Usos compatibles: terciario, dotacional, talleres artesanales. Usos incompatibles: almacenes, industrial.

d) Zona industrial:

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

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

d.3) *Usos pormenorizados:*

Uso dominante industrial.

Uso compatible terciario.

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

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

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

ARTÍCULO 31º. ZONA DE MANZANA COMPACTA. CONDICIONES DE VOLUMEN Y USO.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Parcela. *La parcela mínima edificable será de noventa metros cuadrados (90 m².), salvo si se trata de un solar entre edificaciones, en que se admitirá una superficie mínima de sesenta metros cuadrados (60 m²). En el caso de zona industrial la parcela mínima será de 300 m².*

5. Altura máxima y número tope de plantas. *La altura máxima edificable se fija en ocho metros cincuenta centímetros (8,50 m.) sobre la rasante de la acera, y el número tope de plantas tres (3), es decir planta baja más dos plantas piso. Salvo en las manzanas grafiadas como manzanas tipo A* donde se permitirá realizar áticos en función de la superficie de suelo cedida al Excmo. Ayuntamiento de Rafal de la calle Hermanos Rodríguez con la nueva alineación de la Modificación puntal nº 5, es decir, que podrán transferir la edificabilidad cedida por los propios solares que ceden parte de su parcela destinado a viales, en forma de áticos de la edificación.*

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

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

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

- PLANO 05. ZONIFICACION. TIPOLOGIA DE EDIFICACION. ALINEACIONES Y RASANTES.



LEYENDA

- DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO
- ZONA VERDE RED SECUNDARIA
- ZONA VERDE PROTECCIÓN DE CARRETERAS
- ZONA VERDE RED PRIMARIA
- SUELO NO URBANIZABLE
- SUELO DOTACIONAL
- SUELO ESCOLAR
- SUELO ADMINISTRATIVO
- SERVICIOS SANITARIOS
- IGLESIA
- A MANZANA CERRADA RESIDENCIAL
- B EDIFICACIÓN EN HILERA
- C MANZANA CERRADA INDUSTRIAL
- DELIMITACIÓN TIPOLOGÍA SUELOS

MODIFICACION PUNTUAL Nº4
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
P.G.O.U.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE RAFAL

Fernando Cervantes García
 ARQUITECTO



PLANO 05 FECHA FEBRERO 2019 ESCALA 1/2000	PLANOS DE ORDENACIÓN ZONIFICACIÓN. TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES
---	--



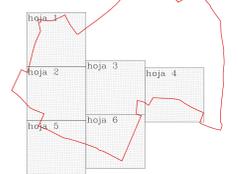
- **CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN**

A continuación procedemos a definir el contenido de la presente modificación puntual nº5 del PGOU de Rafal afectando únicamente al plano numero 5 de alineaciones siguiente:

- PLANO 05. ZONIFICACION. TIPOLOGIA DE EDIFICACION. ALINEACIONES Y RASANTES.



- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO
 - ZONA VERDE RED SECUNDARIA
 - ZONA VERDE PROTECCIÓN DE CARRETERAS
 - ZONA VERDE RED PRIMARIA
 - SUELO NO URBANIZABLE
 - SUELO DOTACIONAL
 - SUELO ESCOLAR
 - SUELO ADMINISTRATIVO
 - SERVICIOS SANITARIOS
 - IGLESIA
 - A MANZANA CERRADA RESIDENCIAL
 - B MANZANA CERRADA RESIDENCIAL *
 - C EDIFICACIÓN EN HILESA
 - D MANZANA CERRADA INDUSTRIAL
 - DELIMITACIÓN TIPOLOGÍA SUELOS



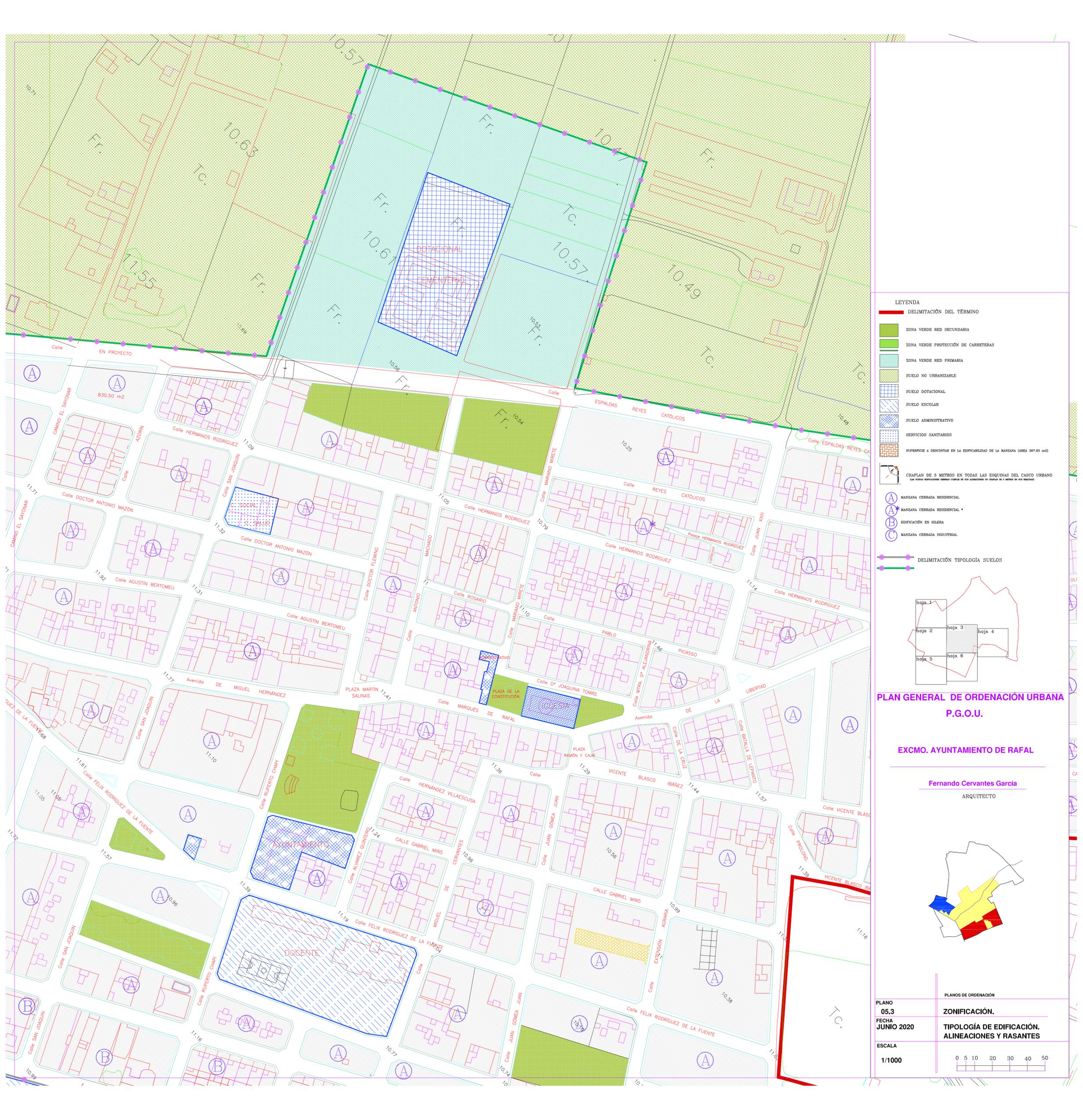
MODIFICACION PUNTUAL Nº4
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
P.G.O.U.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE RAFAL

Fernando Cervantes García
 ARQUITECTO



PLANO 05 FECHA JUNIO 2020 ESCALA 1/2000	PLANOS DE ORDENACIÓN ZONIFICACIÓN. TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES
---	--





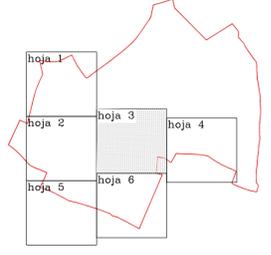
LEYENDA

- DELMITACIÓN DEL TÉRMINO
- ZONA VERDE RED SECUNDARIA
- ZONA VERDE PROTECCIÓN DE CARRETERAS
- ZONA VERDE RED PRIMARIA
- SUELO NO URBANIZABLE
- SUELO DOTACIONAL
- SUELO ESCOLAR
- SUELO ADMINISTRATIVO
- SERVICIOS SANITARIOS
- SUPERFICIE A DESCONTAR EN LA EDIFICABILIDAD DE LA MANZANA (ÁREA 367.93 m²)

CHAPLAN DE 3 METROS EN TODAS LAS ESQUINAS DEL CASCO URBANO
QUE HAYAN ESPALDAS SOBREPASANDO CUALQUIER DE SUS ADOSADOS EN CHAPLAN DE 3 METROS EN DOS SENTIDOS

- MANZANA CERRADA RESIDENCIAL
- MANZANA CERRADA RESIDENCIAL *
- EDIFICACIÓN EN HILERA
- MANZANA CERRADA INDUSTRIAL

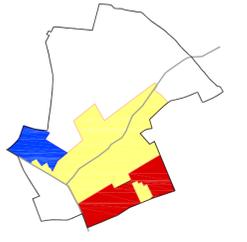
DELMITACIÓN TIPOLOGÍA SUELOS



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
P.G.O.U.**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE RAFAL

Fernando Cervantes García
ARQUITECTO



PLANO 05.3	PLANOS DE ORDENACIÓN ZONIFICACIÓN.
FECHA JUNIO 2020	TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES
ESCALA 1/1000	0 5 10 20 30 40 50

Por consiguiente y a modo de conclusión, **con la alternativa 2 SI se alcanzarán los Objetivos y Necesidades** anteriormente planteadas.

8. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE RAFAL Y DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES IMPACTOS

El desarrollo previsible de la Modificación Puntual nº 5 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 del PGOU de Rafal conllevará una serie de impactos.

En la alternativa modificadora del actual PGOU de Rafal, las actuaciones susceptibles de generar impacto pueden resumirse en los puntos que a continuación se relacionan:

La Modificación Puntual del PGOU de Rafal, prevista se amolda a las necesidades del municipio, sobre todo en la Alternativa 2 ya que supone solucionar la problemática de la circulación en la calle Hermanos Rodríguez, la recuperación en alineaciones de un pequeño callejón que une la Calle Hermanos Rodríguez con el Pasaje Hermanos Rodríguez (actualmente vial destinado al uso público), la existencia de una calle sin salida en la manzana conformada entre la Calle Juan Gómez Juan, Calle Gabriel Miro, Calle Extensión Agraria y Calle Félix Rodríguez de la Fuente y las incidencias existentes en cuanto a circulación de peatones y visibilidad de los vehículos en los viales del casco urbano de Rafal, y con ello generar mayor percepción de seguridad en los viales del casco urbano de Rafal y mejorar la movilidad del casco urbano, permitiendo la conexión correcta entre los viales existentes.

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

- Regularización de la trama del casco urbano para poder articular una solución definitiva a las incidencias existentes en cuanto a circulación de peatones y visibilidad de los vehículos en los viales.
- La recuperación en alineaciones de un pequeño callejón que une la Calle Hermanos Rodríguez con el Pasaje Hermanos Rodríguez (actualmente vial

destinado al uso público).

- Eliminar el “Cul de Sac”, recuperando la manzana y alineaciones que se establecían en las anteriores NNSS de Rafal.
- Generar mayor percepción de seguridad en los viales del casco urbano de Rafal.
- Mejorar la movilidad del casco urbano, permitiendo la conexión correcta entre los viales existentes y poder articular una solución definitiva a las incidencias existentes en cuanto a circulación de vehículos.

8.1. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Condiciones derivadas del planeamiento cuando se modifican las Normas Urbanísticas 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 la problemática de la circulación en la calle Hermanos Rodríguez, no se recuperaría la alineación de un pequeño callejón que une la Calle Hermanos Rodríguez con el Pasaje Hermanos Rodríguez (actualmente vial destinado al uso público), la existencia de una calle sin salida en la manzana conformada entre la Calle Juan Gómez Juan, Calle Gabriel Miro, Calle Extensión Agraria y Calle Félix Rodríguez de la Fuente, las incidencias existentes en cuanto a circulación de peatones y visibilidad de los vehículos en los viales del casco urbano y no se regularizaría la trama del casco urbano, continuaría la percepción de inseguridad en esta zona y no mejoraría la movilidad del casco urbano, y en consecuencia provocaría situaciones complicadas para el Excmo. Ayuntamiento de Rafal en esta zona del casco urbano, el equipo de gobierno actual entiende que debe realizar estas actuaciones 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 (EDG)

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 supone una alteración de los estándares dotacionales, **positiva en este caso**, ya que supone un incremento del suelo dotacional resultante (viarios) y disminuyendo por tanto el suelo edificable residencial.

Con esta alternativa de Modificación Puntual del PGOU de Rafal, se amolda a las necesidades del municipio, ya que supone ya que supone solucionar la problemática de la circulación en la calle Hermanos Rodríguez, la recuperación en alineaciones de un pequeño callejón que une la Calle Hermanos Rodríguez con el Pasaje Hermanos Rodríguez (actualmente vial destinado al uso público), la existencia de una calle sin salida en la manzana conformada entre la Calle Juan Gómez Juan, Calle Gabriel Miro, Calle Extensión Agraria y Calle Félix Rodríguez de la Fuente y las incidencias existentes en cuanto a circulación de peatones y visibilidad de los vehículos en los viales del casco urbano de Rafal, y con ello generar mayor percepción de seguridad en los viales del casco urbano de Rafal y mejorar la movilidad del casco urbano, permitiendo la conexión correcta entre los viales existentes.

Esta alternativa de Modificación Puntual del PGOU de Rafal, NO supone una alteración de la edificabilidad ya que se compensa el suelo edificable privado de las viviendas de la calle Hermanos Rodríguez con la nueva alineación planteada para esta misma calle, la cual supone un incremento del espacio público. Esta edificabilidad se podrá colmar por los propios solares que ceden parte de su parcela destinado a viales, con la creación de una nueva clave urbanística donde podrán colmar la edificabilidad en forma de áticos de la edificación.

En cuanto a la recuperación de un pequeño callejón que une la Calle Hermanos Rodríguez con el Pasaje Hermanos Rodríguez, actualmente es un vial destinado al uso público, por lo cual no supone una alteración de la edificabilidad. Este “callejón” ya estaba establecido en las alineaciones de las anteriores NNSS de Rafal, por lo cual se trata de regularizar el error de alineación del actual PGOU de Rafal.

Por otro lado la manzana urbana que se regulariza al eliminar el “Cul de Sac”, vial interior a la manzana conformada entre la Calle Juan Gómez Juan, Calle Gabriel Miro, Calle Extensión Agraria y Calle Félix Rodríguez de la Fuente, mantendrá la misma edificabilidad que a que actualmente le asigna el PGOU de Rafal y el vial en “Cul de Sac” eliminado se compensa por el espacio público creado al establecer los chaflanes en todas las esquinas de las manzanas existentes del casco urbano ya que se produce un incremento del espacio público destinado a viales.

RESUMEN DE SUPERFICIES QUE DETERMINAN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN:
--

Las **zonas afectadas por la presente modificación tienen una superficie de 750,23 m²**, repartidas de la siguiente manera:

1.- Nueva alineación de un tramo de la Calle Hermanos Rodríguez:

Se reduce la superficie calificada como Zona de Casco Urbano “Manzana Tipo A” con uso residencial en 182,17 m² aumentando la superficie calificada como “Viales”. Pero esta edificabilidad se podrá colmatar por los propios solares que ceden parte de su parcela destinado a viales, con la creación de una nueva clave urbanística donde podrán colmatar la edificabilidad en forma de áticos de la edificación

2.- Recuperación de un pequeño callejón que une la Calle Hermanos Rodríguez con el Pasaje Hermanos Rodríguez:

Se reduce la superficie calificada como Zona de Casco Urbano “Manzana Tipo A” con uso residencial en 33,73 m² aumentando la superficie calificada como “Viales”. Pero esta edificabilidad se podrá colmatar por los propios solares que ceden parte de su parcela destinado a viales, con la creación de una nueva clave urbanística donde podrán colmatar la edificabilidad en forma de áticos de la edificación

3.- Eliminar el “Cul de Sac”, vial interior a la manzana conformada entre la Calle Juan Gómez Juan, Calle Gabriel Miro, Calle Extensión Agraria y Calle Félix Rodríguez de la Fuente: Se reduce la superficie calificada como “Viales” en 367,93 m²

umentando la superficie calificada como Zona de Casco Urbano “Manzana Tipo A” con uso residencial, pero esta superficie NO genera aprovechamiento ya que la manzana continua con la misma edificabilidad inicial, tan solo se modifica la alineación a fachada de la manzana puesto que es debido a un error en el plano de alineaciones del PGOU y se recuperan las alineaciones establecidas en las anteriores NNSS de Rafal.

4.- Establecer los chaflanes (3 metros) en todas las esquinas de las manzanas del casco urbano:

Se reduce la superficie calificada como Zona de Casco Urbano “Manzana Tipo A” con uso residencial en 166,40 m² aumentando la superficie calificada como “Viales”. Se modifica la alineación a fachada estableciendo los chaflanes de las manzanas puesto que es debido a un error en el plano de alineaciones del PGOU y se recuperan las alineaciones establecidas en las anteriores NNSS de Rafal.

	INICIAL	MODIFICADO	EDG
SUPERFICIE VIARIA	367,93 m2	382,30 m2	AUMENTA
SUPERFICIE RESIDENCIAL (Edificabilidad Total)	382,30 m2	215,90 m2	SE REDUCE

Por todo lo cual, la ordenación modificada, Modificación Puntual nº 5 del PGOU de Rafal, tiene un estándar dotacional global superior al de la ordenación vigente.

Por otra parte la propuesta no supone incremento de población, por lo que, conforme al punto 8.3 del Anexo IV de la LOTUP, no resulta necesario suplementar la dotación de parque público de la red primaria.

La propuesta no supone modificación de la red primaria viaria, perteneciendo a la red secundaria todo el viario afectado.

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.

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.

El Ayuntamiento de Rafal debe acometer una Modificación Puntual del PGOU vigente para establecer las nuevas alineaciones en el ámbito indicado y establecer las condiciones con objeto de proceder al remate del casco urbano mediante la urbanización de la zona indicada de la calle Hermanos Rodríguez.

Tras la aprobación de la presente Modificación Puntual, se redactará el correspondiente Proyecto de Urbanización para ejecutar las obras de la zona indicada de la calle Hermanos Rodríguez.

Desarrollo Previsible del Plan:

El desarrollo previsible del plan que se prevé consta de dos fases claramente diferenciadas:

1) FASE DE PLANIFICACIÓN:

Esta fase correspondería al trámite administrativo de la Modificación Puntual del PGOU de Rafal, que incluiría los siguientes hitos:

– Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica de la M.P. del PGOU de Rafal que se efectúa mediante el presente documento.

– Sometimiento de la documentación presentada a consultas a los servicios y órganos municipales que se consideren afectados.

– Resolución por parte del órgano ambiental y territorial: Resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico, en el caso del Procedimiento.

Simplificado solicitado, o Documento de Alcance, en caso de que el citado órgano considerara de aplicación el Procedimiento Ordinario.

– Procedimiento Simplificado:

Elaboración de la versión preliminar de la modificación del PGOU de Rafal.

- Sometimiento de la modificación a exposición pública.
- Elaboración de la propuesta final de la modificación.
- Sometimiento de la modificación a aprobación por el Ayuntamiento de Rafal.
- Remisión de la modificación a la administración autonómica para su aprobación definitiva.
- Aprobación definitiva del instrumento de planeamiento por parte de la Administración Autonómica.
- Publicidad de la modificación del PGOU de Rafal aprobada definitivamente.

2) FASE DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

Una vez aprobada definitivamente la modificación del PGOU de Rafal se procederá a la urbanización de la unidad de ejecución; en esta fase de desarrollo, se redactarán los siguientes documentos:

- Proyecto de Urbanización.

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 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 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.

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 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 5 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 5 del PGOU de Rafal.

Fdo.: Fernando Cervantes García
Arquitecto y Diplomado Técnico Urbanista