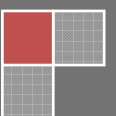


2020

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

FERNANDO CERVANTES GARCIA  
ARQUITECTO Y DIPLOMADO TECNICO URBANISTA



## INDICE

### **1. MEMORIA INFORMATIVA**

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

### **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

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

### **3. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN**

### **4. DOCUMENTACIÓN**

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1.OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

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.

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.

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 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.

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.

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, recuperar el pequeño callejón que une la Calle Hermanos Rodríguez con el Pasaje Hermanos Rodríguez (actualmente vial destinado al uso público), 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, sin alterar las condiciones estructurales del planeamiento.

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.

## 1.2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

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

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

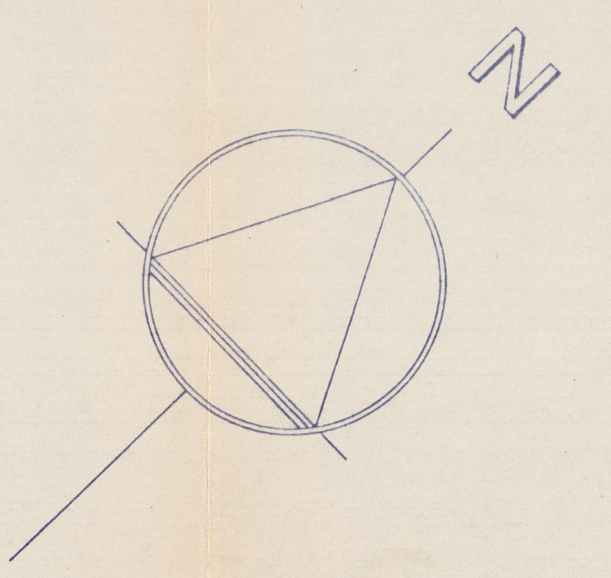
### 1.3. ANTECEDENTES

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

El Plan General de Rafal fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de 10 diciembre de 2001 y publicado en el B.O.P. de Alicante de 7 de marzo de 2003. El Plan General entre sus planos de alineaciones establecían las siguientes características básicas:







AYUNTAMIENTO DE RAFAL

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES  
MODIFICACION PUNTUAL

*Inicial*  
De fecha 24-8-97  
Revisado en el 22-11-97  
El Secretario

*Revisado*  
De fecha 17-11-97  
Revisado en el 22-11-97  
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 AMOROS PEREZ ARCHITECTO <i>mu</i>	



## 1.4.CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRENO

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 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.

Con todo ello las **zonas afectadas por la presente modificación tienen una superficie bruta de 750,23 m<sup>2</sup>**, 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 2:** manzana conformada entre la Calle Juan Gómez Juan, Calle Gabriel Miró, Calle Extensión Agraria y Calle Félix Rodríguez de la Fuente.



**Ámbito 3:** esquinas de las manzanas del casco urbano.



## **1.5.CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRENO**

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

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

La 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.

La estructura de la propiedad en lo que afecta al objeto del presente documento está definido en la presente 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.

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

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

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

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

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.

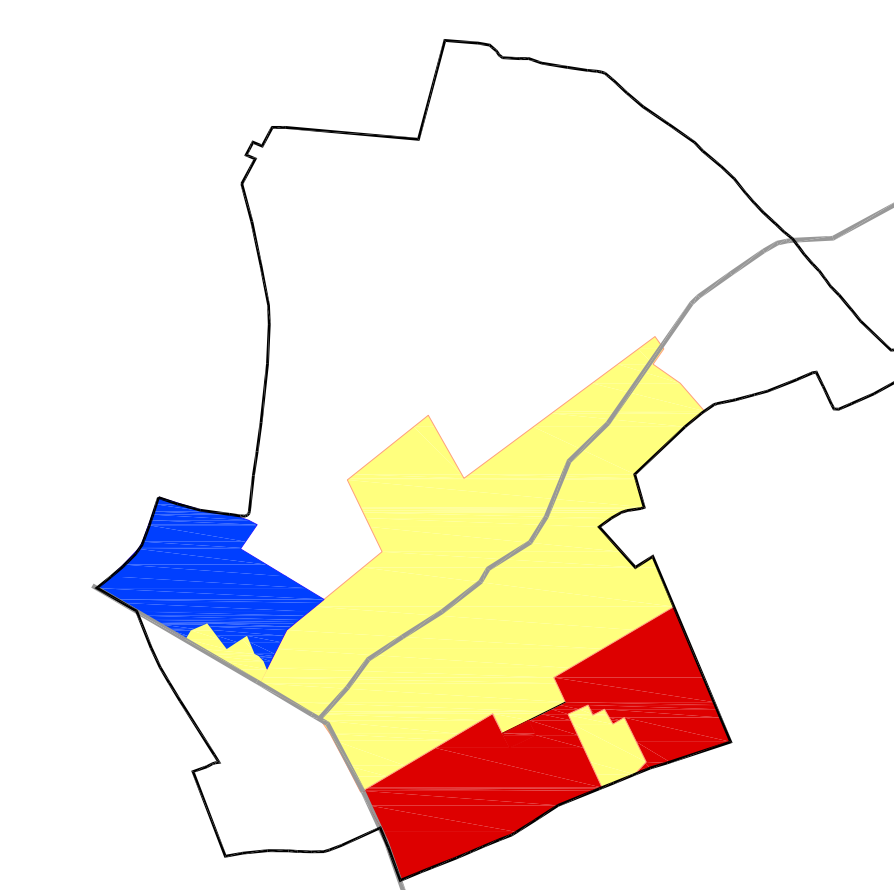


**LEYENDA**

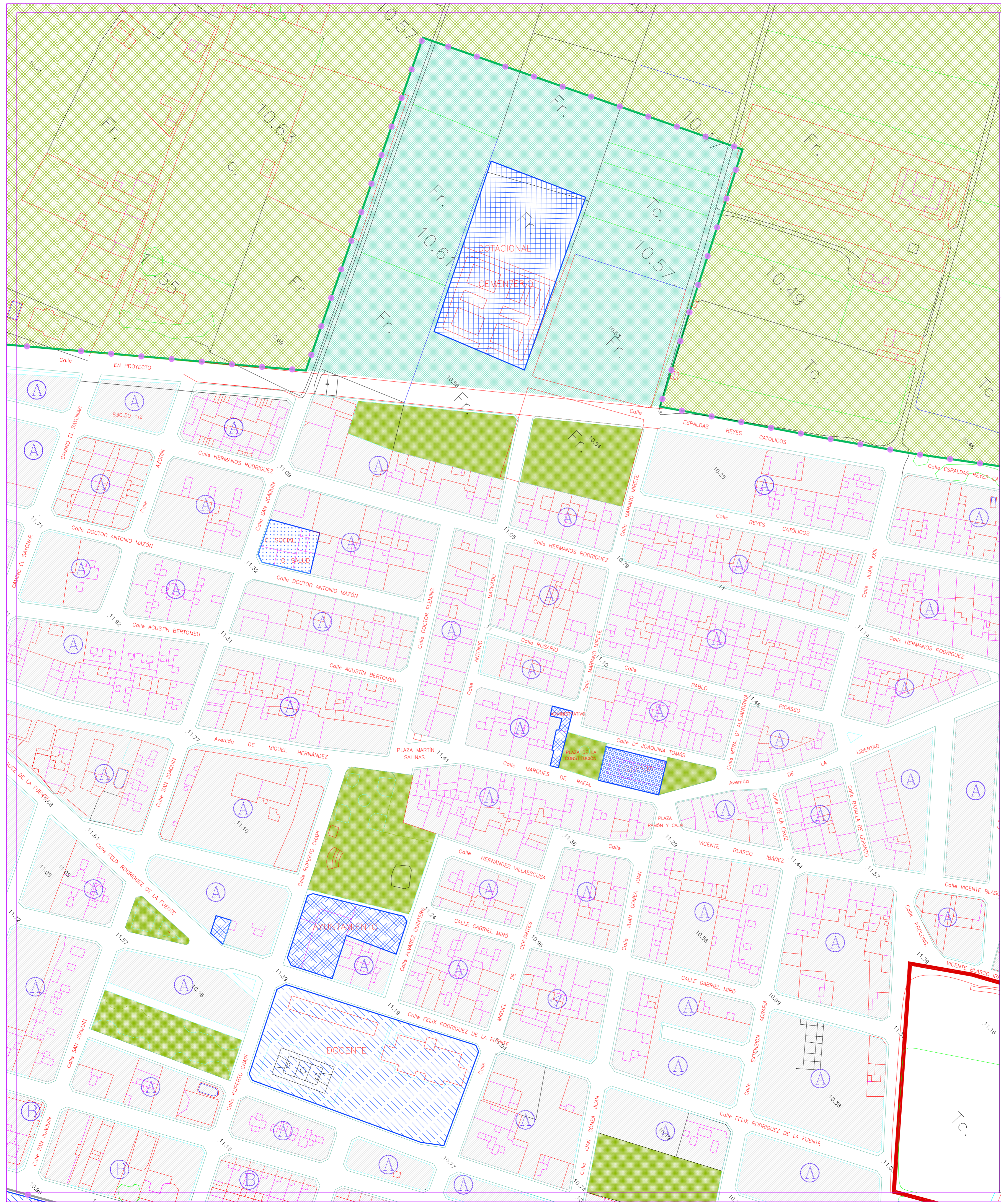
- DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO
- ZONA VERDE RED SECUNDARIA
- ZONA VERDE PROTECCIÓN DE CARRETERAS
- ZONA VERDE RED PRIMARIA
- SUELO NO URBANIZABLE
- SUELO DOTACIONAL
- SUELO ESCOLAR
- SUELO ADMINISTRATIVO
- SERVICIOS SANITARIOS
- IGLESIA
- A MANZANA CERRADA RESIDENCIAL
- B EDIFICACIÓN EN HILERA
- C MANZANA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

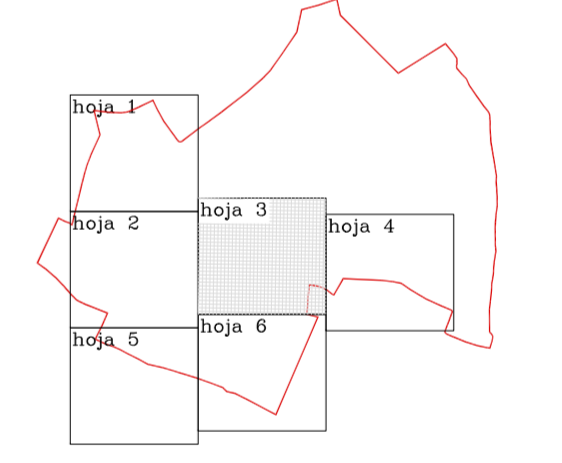


PLANO <b>05</b> FECHA <b>FEBRERO 2019</b> ESCALA <b>1/2000</b>	PLANOS DE ORDENACIÓN <b>ZONIFICACIÓN.</b> <b>TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN.</b> <b>ALINEACIONES Y RASANTES</b> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> </div>
---	---



**LEYENDA**

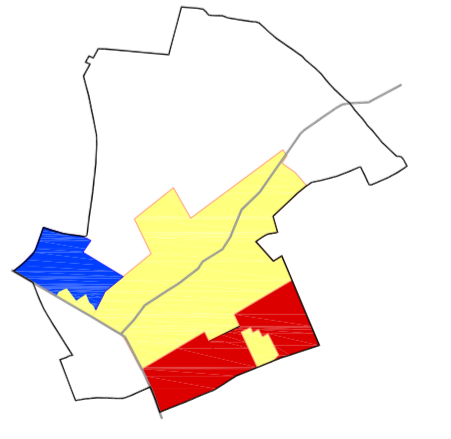
- DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO
- ZONA VERDE RED SECUNDARIA
- ZONA VERDE PROTECCIÓN DE CARRETERAS
- ZONA VERDE RED PRIMARIA
- SUELO NO URBANIZABLE
- SUELO DOTACIONAL
- SUELO ESCOLAR
- SUELO ADMINISTRATIVO
- SERVICIOS SANITARIOS
- IGLESIA
- A MANZANA CERRADA RESIDENCIAL
- B EDIFICACIÓN EN HILERA
- C MANZANA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



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

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE RAFAL**

<b>Teresa Barceló López</b> ARQUITECTO	<b>Tomás Conejero Guillén</b> ING. TÈC. OBRAS PÚBLICAS ABOGADO
---	--



PLANO <b>05.3</b> FECHA <b>JUNIO 99</b> ESCALA <b>1/1000</b>	<p style="text-align: center;"><b>PLANOS DE ORDENACIÓN</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ZONIFICACIÓN.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ALINEACIONES Y RASANTES</b></p> <div style="text-align: center;"> </div>
---	---

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **2.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN**

La presente Modificación Puntual del Plan General de Rafal, tiene por objeto 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 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.

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 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. 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.

Por tanto, como ya se ha indicado anteriormente, 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 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.

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 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 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 forma 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 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.

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 (vianos) y disminuyendo por tanto el suelo edificable residencial. 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.



## 2.2. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual nº4 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, 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.

### 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 “**chaflandes**” 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 m<sup>2</sup>), salvo si se trata de un solar entre edificaciones, en que se admitirá una superficie mínima de sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>). En el caso de zona industrial la parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup>.*

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

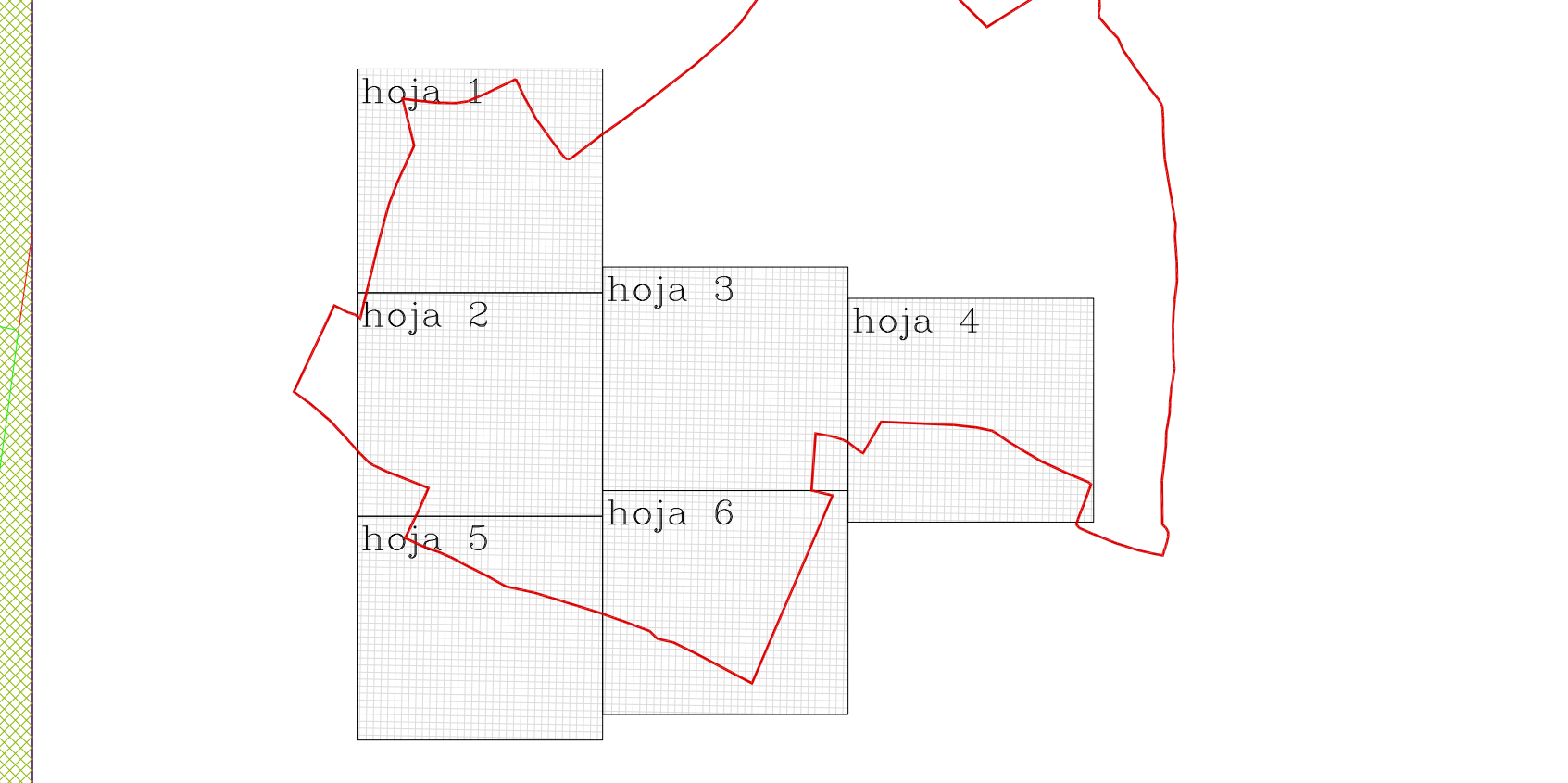
## **CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN**

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.

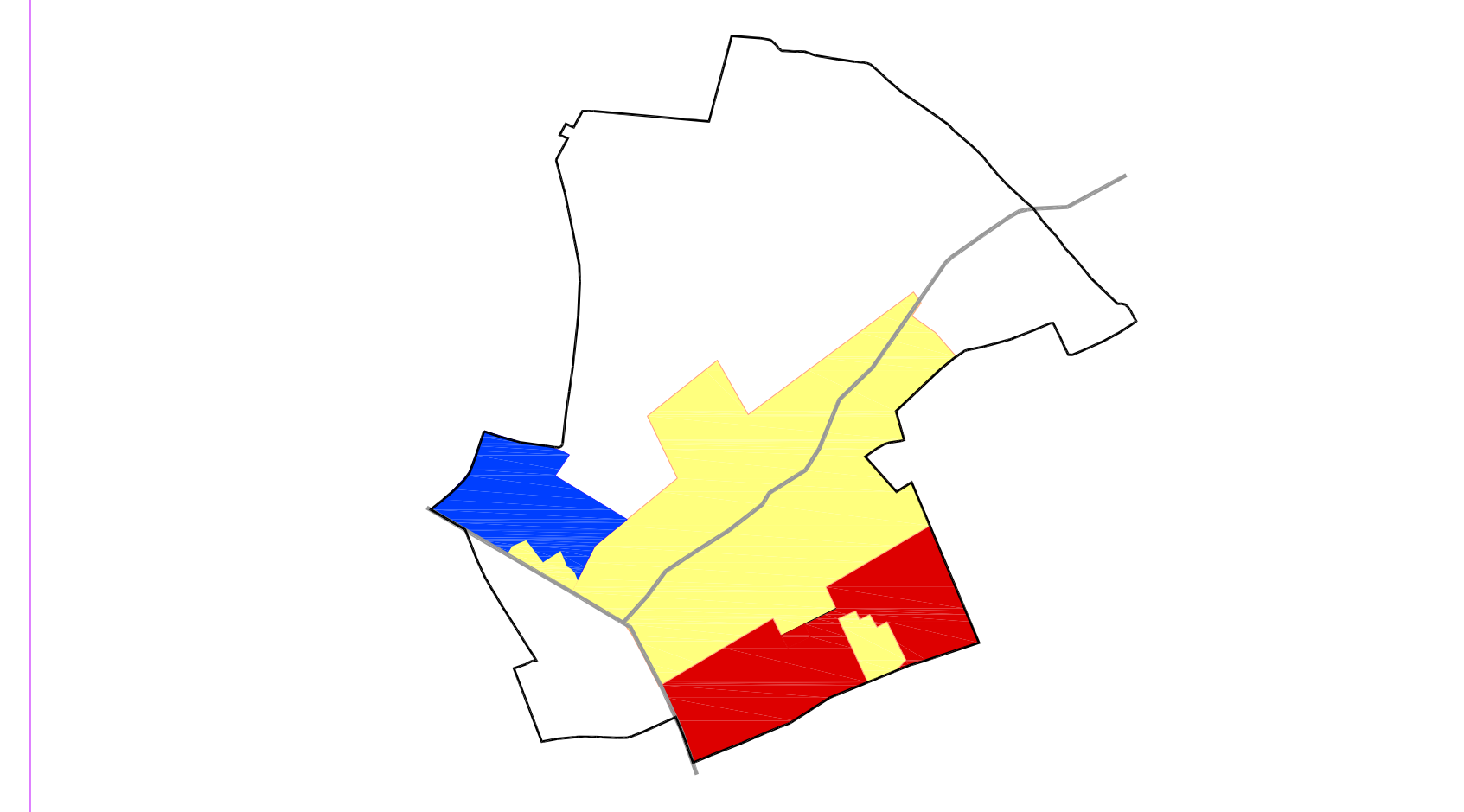


- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO
  - ZONA VERDE RED SECUNDARIA
  - ZONA VERDE PROTECCIÓN DE CARRETERAS
  - ZONA VERDE RED PRIMARIA
  - SUELO NO URBANIZABLE
  - SUELO DOTACIONAL
  - SUELO ESCOLAR
  - SUELO ADMINISTRATIVO
  - SERVICIOS SANITARIOS
  - IGLESIA
  - A MANZANA CERRADA RESIDENCIAL
  -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

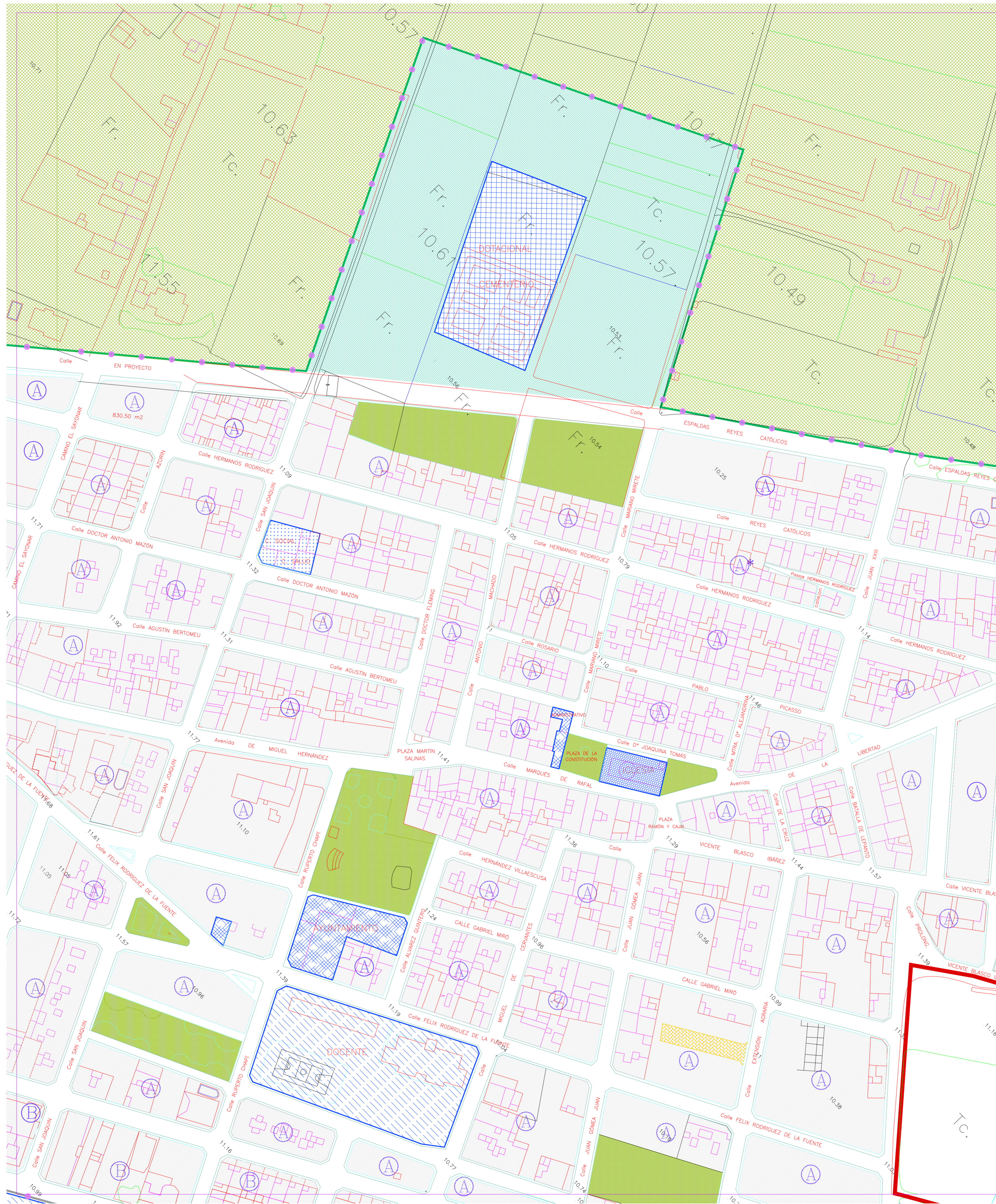


**MODIFICACION PUNTUAL N°4**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
**P.G.O.U.**  
**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE RAFAL**

**Fernando Cervantes García**  
 ARQUITECTO



PLANO	PLANOS DE ORDENACIÓN
05	ZONIFICACIÓN.
FECHA	TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN.
JUNIO 2020	ALINEACIONES Y RASANTES
ESCALA	0 10 50
1/2000	

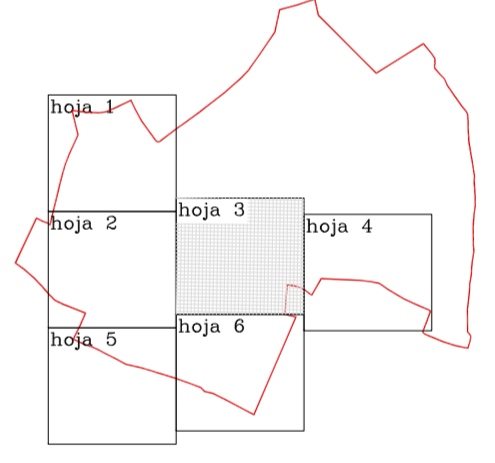


- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO
  - ZONA VERDE RED SECUNDARIA
  - ZONA VERDE PROTECCIÓN DE CARRETERAS
  - ZONA VERDE RED PRIMARIA
  - SUELO NO URBANIZABLE
  - SUELO DOTACIONAL
  - SUELO ESCOLAR
  - SUELO ADMINISTRATIVO
  - SERVICIOS SANITARIOS
  - SUPERFICIE A DESCONTAR EN LA EDIFICABILIDAD DE LA MANZANA (ÁREA 367.93 m<sup>2</sup>)

CHAPLAN DE 3 METROS EN TODAS LAS ESQUINAS DEL CASCO URBANO (SIN INCLUIR ESPALDAS DONDE CUPLAN EN SUS ALICATADOS UN CHAPLAN DE 3 METROS EN DOS ESQUINAS)

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

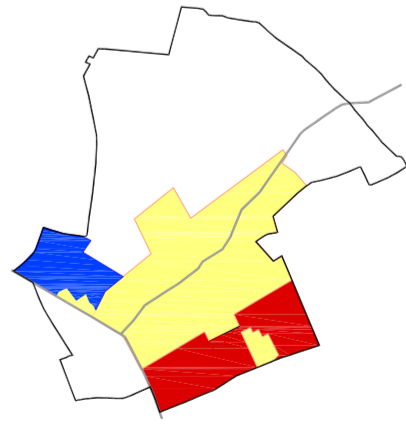
- DELIMITACIÓN TIPOLOGÍA SUELOS
- DELIMITACIÓN TIPOLOGÍA SUELOS



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

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE RAFAL**

**Fernando Cervantes García**  
ARQUITECTO



PLANO <b>05.3</b>	PLANOS DE ORDENACIÓN <b>ZONIFICACIÓN.</b>
FECHA <b>JUNIO 2020</b>	<b>TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES</b>
ESCALA <b>1/1000</b>	



### 2.3. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y A LAS DEUT

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

### 2.4. MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS (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 (viajeros) 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 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, 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 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.

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

Las **zonas afectadas por la presente modificación tienen una superficie de 750,23 m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> aumentando 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 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 m<sup>2</sup> 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.

	<b>INICIAL</b>	<b>MODIFICADO</b>	<b>EDG</b>
<b>SUPERFICIE VIARIA</b>	367,93 m <sup>2</sup>	382,30 m <sup>2</sup>	<b>AUMENTA</b>
<b>SUPERFICIE RESIDENCIAL (Edificabilidad Total)</b>	382,30 m <sup>2</sup>	215,90 m <sup>2</sup>	<b>SE REDUCE</b>

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.

## **2.5. PAISAJE**

La modificación propuesta altera las condiciones físicas, paisajísticas y visuales de la ordenación vigente de una manera favorable ya que conecta coherentemente la circulación en la calle Hermanos Rodríguez ya que es una calle principal del municipio y completa la trama urbana como el resto del casco urbano de Rafal y la dota de las condiciones de funcionalidad, ornato y calidad adecuadas para un ámbito urbano de uso residencial.

La modificación de planeamiento que se pretende acometer, es una actuación de regularización de la trama del casco urbano sellado, permitiendo la conexión correcta entre los viales del suelo urbano y paisajísticamente dotar de continuidad de la trama urbana.

En la modificación se ha tenido en cuenta que 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.

### **3. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El artículo 64 LOTUP regula la “**Suspensión de licencias**”:

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

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

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

Las suspensiones de licencias afectarían al ámbito del casco urbano enunciado en la presente Modificación Puntual.

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

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

#### **4. DOCUMENTACIÓN**

Formal y documentalmente, la presente modificación afecta a las Normas Urbanísticas en sus artículos 30 y 31, y a los planos de ordenación pormenorizada (el plano 5: Zonificación. Tipología de Edificación. Alineaciones y Rasantes) del Plan General.

I. INFORMACIÓN: Planos

Plan General. Ordenación pormenorizada

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

II. INFORMACIÓN: Memoria

Artículos 21, 30 y 31.

III. ORDENACIÓN: Planos

Se mantiene los vigentes.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

Se mantiene los vigentes.

Y para que conste a los efectos oportunos, se emite el presente documento de Modificación Puntual número 5 del PGOU de Rafal.

Fdo.: Fernando Cervantes García  
Arquitecto y Diplomado Técnico Urbanista