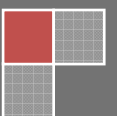


2017

PLAN DE PARTICIPACION PUBLICA

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

FERNANDO CERVANTES GARCIA
ARQUITECTO Y DIPLOMADO TECNICO URBANISTA



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. ANTECEDENTES	2
3. LOCALIZACIÓN	4
4. OBJETIVOS, PRINCIPIOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTABLECIDOS EN LA MODIFICACION PUNTUAL N° 3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR "POLÍGONO INDUSTRIAL" DEL PGOU DE RAFAL	5
5. LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.....	6
6. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	7
6.1. ALTERNATIVA 1: NORMAS URBANISTICAS DEL SECTOR "POLIGONO INDUSTRIAL" DEL PGOU DE RAFAL VIGENTES.....	7
6.2. ALTERNATIVA 2: MODIFICACION PUNTUAL N° 3 DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL SECTOR "POLIGONO INDUSTRIAL" DEL PGOU DE RAFAL	8
• CONDICIONES GEOGRÁFICAS	8
• CONDICIONES INSTITUCIONALES.....	8
7. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR "POLÍGONO INDUSTRIAL" DEL PGOU DE RAFAL Y DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES IMPACTOS	21
8. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LOS OBJETIVOS, PRINCIPIOS Y CRITERIOS AMBIENTALES.....	22
9. PLAN DE PARTICIPACION PÚBLICA	23

PLANOS

01. LOCALIZACIÓN Y AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL

1. INTRODUCCIÓN

El presente estudio constituye el "DOCUMENTO DE PARTICIPACION PÚBLICA" de la Modificación Puntual número 3 de las Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial" del PGOU de Rafal, que está elaborando el Ayuntamiento, de conformidad con las disposiciones contenidas en la "Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y la "Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana".

El documento 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.

2. ANTECEDENTES

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

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

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

Fachada mínima:	8 m
Uso característico:	Industrial

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

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

3. LOCALIZACIÓN

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

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

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

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

Los límites del sector según el planeamiento general son:

-NORTE: Camino asfaltado que separa el polígono del Término municipal de Orihuela.

-SUR: Calle de 14 metros urbanizada, que le separa del casco urbano.

-ESTE: Terrenos de cultivo, separados de las construcciones industriales con calle de nuevo trazado.

-OESTE: Carretera CV-911 Callosa-Rafal, y construcciones industriales existentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

Objetivo 25: Desarrollar fórmulas innovadoras de gobernanza territorial.

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

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

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

5. 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 Reparcelación determinó las adjudicaciones correspondientes en donde se establecieron parcelas mínimas de 300 m² así como con longitudes de fachada mínimas de 14 m, con el problema de que, si se aplican los 5 m de retranqueos la linderos laterales en el caso de que *"no exista acuerdo entre los propietarios para adosar las construcciones"* tal y como indica el art. 4.1 de las Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial", la edificabilidad correspondiente conforme a las condiciones de edificación no resultaría materializable en las parcelas de pequeño tamaño (de 300 m²).

Esta situación, unida a que actualmente existen discrepancias entre el texto normativo vigente, en lo referente a los parámetros definitorios de la tipología edificatoria, los retranqueos obligatorios y la ocupación máxima que establecen las Normas Urbanísticas de PGOU y la establecida por las Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial" del PGOU, provocan la redacción de la presente modificación puntual.

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

Se persiguen los siguientes objetivos:

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

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

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

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

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

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

A continuación se realiza la descripción de las alternativas consideradas:

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

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

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

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

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

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

- **CONDICIONES GEOGRÁFICAS**

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

- **CONDICIONES INSTITUCIONALES**

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

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

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

- **ORDENACIÓN Y REGULACIÓN ACTUAL**

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

	NNUU del PGOU	NNUU del Sector "Polígono Industrial"
TIPOLOGÍA	ARTÍCULO 30.d.2).- <i>"Configuración de la zona: La zona industrial en se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología</i>	ARTICULO 4.1.- Z.I. Zona Industrial. "... Las manzanas industriales del sector de configuran por alineación a vial, pudiendo ser construcciones exentas, adosadas o agrupadas respetando las condiciones de

	<i>edificatoria de manzana cerrada o manzana compacta y el uso global industrial (manzana tipo C)."</i>	edificabilidad, ocupación, altura máximas y retranqueos."
RETRANQUEOS OBLIGATORIOS:	<p>ARTÍCULO 30.d.4).- <i>"En la zona Industrial los retranqueos obligatorios serán de 5 metros en todos los lindes de manzana. El acabado de las naves deberá ser de bloque caravista, revestimiento monocapa, o paneles prefabricados. Así mismo, será obligatorio cubrir con paramentos de color rojo las aristas y la estructura de las naves."</i></p> <p>ARTÍCULO 34.1.- <i>"La edificación se adosará en sus linderos laterales, guardando las fachadas una alineación uniforme en cada tramo de manzana: bien sobre la alineación oficial, bien retranqueadas una distancia fija de la misma, formando antejardín o espacio para aparcamiento de, al menos 5,00 m de diámetro."</i></p>	<p>ARTÍCULO 3.H.- <i>H .TIPO DE EDIFICACION: "...En cualquier caso, los retranqueos de las edificaciones a vial serán de 5 m y la altura máxima de las mismas de 11 m."</i></p> <p>ARTÍCULO 4.1.- <i>Z.I. Zona Industrial: "...Retranqueos: Se deberá de guardar un retranqueo de 5 m. a linderos cuando no exista acuerdo entre los propietarios para adosar las construcciones."</i></p> <p>ARTÍCULO 4.1.1.- <i>Zona Terciaria: "...Retranqueos: Se deberá de guardar un retranqueo de 5 m. a linderos cuando no exista acuerdo entre los propietarios para adosar las construcciones."</i></p>
OCUPACIÓN MÁXIMA	<p>ARTICULO 34.7.- <i>La ocupación máxima en parcela será del 80 %.</i></p>	<p>ARTICULO 5.- RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.- <i>Ocupación máxima 85 %</i></p>

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

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

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

Artículo 34 de las NNUU del PGOU

ARTÍCULO 34°. ZONA DE INDUSTRIAL EN MANZANA COMPACTA O BLOQUE ADOSADO. CONDICIONES DE VOLUMEN Y USOS.

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

2. La parcela mínima edificable será de 300 m².

3. La fachada mínima será de 8,00 m.

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

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

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

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

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

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

H.- TIPO DE EDIFICACIÓN.-

Dentro de las parcelas se establecen las siguientes posibilidades de edificación :

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
- b) Bloques representativos.
- c) Construcciones accesorias.

Las características de estas edificaciones, serán las siguientes :

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje, que comprende la edificación principal de las áreas industriales, pudiendo estar adosadas en la misma parcela a los bloques representativos o construcciones accesorias, según las conveniencias o necesidades del promotor.
- b) Bloques representativos, comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y en general todos los que, dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación.
- c) Construcciones accesorias, son todas las edificaciones y tinglados necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, que sin ser elementos productivos, son complementarios a los mismos, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas de guarda, etc. Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a las necesidades del proyecto.

La composición de los edificios y los materiales a emplear serán en fachadas de paneles prefabricados de hormigón o bloque cara vista o revestimiento monocapa, quedando obligadas las construcciones a la colocación de paramentos verticales que eviten al frente, la visión de cubiertas de chapa y cumbreras de las edificaciones, pintadas en rojo o color similar.

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

Artículo 4.1. de las NNUU del Sector "Polígono Industrial"

4.1.- Z.I. Zona Industrial.

Tipología edificatoria: Esta zona reservada para la edificación de naves industriales en sus distintas categorías abarca la mayor parte de la superficie del sector. Los tipos de edificación permitidos en el suelo industrial del presente sector, corresponden a aquellos determinados en las presentes Normas Urbanísticas, con la denominación correspondiente a:

*Zona
industrial*

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

Retranqueos:

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

Parcela mínima:

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

Altura de edificación:

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

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

Usos:

Industrial en todas sus categorías y en todos sus grados

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

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

Porcentaje Uso
Industrial:

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

4.1.1.- Zona Terciaria.

Se permiten los siguientes tipos de edificación:

- a.- Zonas comerciales en todo su volumen.
- b.- Bloques de edificación para servicios y equipamiento social.
- c.-

Edificio de Oficinas.

Retranqueos:

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

Parcela mínima:

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

Altura de edificación:

Se permite una altura total de cornisa de 11 m. medida desde el nivel de la calle en la que se sitúa la fachada, en las condiciones que fija el P.G.O.U. Los bloques administrativos tendrán un máximo de dos plantas con una altura mínima libre entre plantas de 2,60 m. y un máximo de altura total de 9 m. sobre el nivel de la calle recayente.

Usos: Terciario.

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

Porcentaje Uso Terciario:

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

Para el caso de implantación de cualquier instalación comercial que supere los 600 m², quedara obligada a obtener, con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, la autorización de la Consellería de Ocupación, Industria y Comercio, prevista en el art. 17 de la Ley 8/86 de la Generalitat Valenciana, de ordenación del comercio y superficies comerciales, desarrollada por Decreto 256/94, de 20 de diciembre del Gobierno Valenciano que requerirá en cada caso la elaboración de un informe técnico específico, en relación con los criterios recogidos en el art. 6 de la Ley 7/96 de Ordenación del Comercio Minorista y el art. 10 del Decreto 256/94.

- **CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN**

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

- 1. Discrepancia entre las NNUU del PGOU y las NNUU del Sector "Polígono Industrial" del referente a la tipología edificatoria.**

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

- 2. Discrepancia entre las NNUU del PGOU y las NNUU del Sector "Polígono Industrial" del referente a los retranqueos obligatorios.**

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

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

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

"La edificación se adosará en sus linderos laterales, guardando las fachadas una alineación uniforme en cada tramo de manzana: bien sobre la alineación oficial, bien retranqueadas una distancia fija de la misma, formando antejardín o espacio para aparcamiento de, al menos 5,00 m de diámetro."

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

Por todo lo cual, para aclarar esta discrepancia se mantendría lo establecido en el artículo 30. d).2 y en el artículo 34.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU y se modificaría lo establecido en el artículo 4.1 y 4.1.1 de las NNUU del Sector "Polígono Industrial" eliminando lo enunciado como "Se deberá de guardar un retranqueo de 5 m. a linderos cuando no exista acuerdo entre

los propietarios para adosar las construcciones", con el fin de aunar criterios en ambas Normativas Urbanísticas.

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

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

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

"La edificación se adosará en sus linderos laterales, guardando las fachadas una alineación uniforme en cada tramo de manzana: bien sobre la alineación oficial, bien retranqueadas una distancia fija de la misma, formando antejardín o espacio para aparcamiento de, al menos 5,00 m de diámetro."

Por ello, el Excmo. Ayuntamiento de Rafal pretende aclarar esta discrepancia manteniendo lo establecido en el artículo 34.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU y se modificaría lo establecido en el artículo 3.H de las NNUU del Sector "Polígono Industrial", eliminando lo enunciado como *"los retranqueos de las edificaciones a vial serán de 5 m"* y añadiendo lo que establece el artículo 34.1 de NNUU del PGOU *"La edificación se adosará en sus linderos laterales, guardando las fachadas una alineación uniforme en cada tramo de manzana: bien sobre la alineación oficial, bien retranqueadas una distancia fija de la misma, formando antejardín o espacio para aparcamiento de, al menos 5,00 m de diámetro."*, con el fin de aunar criterios en ambas Normativas Urbanísticas.

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

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

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

En negrita el texto introducido y tachado lo suprimido.

Modificación del Artículo 34 de las NNUU del PGOU

ARTÍCULO 34º. ZONA DE INDUSTRIAL EN MANZANA COMPACTA O BLOQUE ADOSADO. CONDICIONES DE VOLUMEN Y USOS.

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

2. La parcela mínima edificable será de 300 m².

3. La fachada mínima será de 8,00 m.

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

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

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

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

7. La ocupación máxima en parcela será del ~~80%~~ **85%**.

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

H.- TIPO DE EDIFICACIÓN.-

Dentro de las parcelas se establecen las siguientes posibilidades de edificación :

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
- b) Bloques representativos.
- c) Construcciones accesorias.

Las características de estas edificaciones, serán las siguientes :

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje, que comprende la edificación principal de las áreas industriales, pudiendo estar adosadas en la misma parcela a los bloques representativos o construcciones accesorias, según las conveniencias o necesidades del promotor.
- b) Bloques representativos, comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y en general todos los que, dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación.
- c) Construcciones accesorias, son todas las edificaciones y tinglados necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, que sin ser elementos productivos, son complementarios a los mismos, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas de guarda, etc. Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a las necesidades del proyecto.

La composición de los edificios y los materiales a emplear serán en fachadas de paneles prefabricados de hormigón o bloque cara vista o revestimiento monocapa, quedando obligadas las construcciones a la colocación de paramentos verticales que eviten al frente, la visión de cubiertas de chapa y cumbreras de las edificaciones, pintadas en rojo o color similar.

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

La edificación se adosará en sus linderos laterales, guardando las fachadas una alineación uniforme en cada tramo de manzana: bien sobre la alineación oficial, bien retranqueadas una distancia fija de la misma, formando antejardín o espacio para aparcamiento de, al menos 5,00 m de diámetro. Y la altura máxima de las mismas de 11 m.

Modificación del Artículo 4.1. de las NNUU del Sector "Polígono Industrial"

4.1.- Z.I. Zona Industrial.

Tipología edificatoria: Esta zona reservada para la edificación de naves industriales en sus distintas categorías abarca la mayor parte de la superficie del sector. Los tipos de edificación permitidos en el suelo industrial del presente sector,

corresponden a aquellos determinados en las presentes Normas Urbanísticas, con la denominación correspondiente a:

Zona industrial

Las manzanas industriales del sector de configuran por alineación a vial, pudiendo ser construcciones ~~exentas~~, adosadas o agrupadas respetando las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura máximas y retranqueos.

Retranqueos:

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

La edificación se adosará en sus linderos laterales, guardando las fachadas una alineación uniforme en cada tramo de manzana: bien sobre la alineación oficial, bien retranqueadas una distancia fija de la misma, formando antejardín o espacio para aparcamiento de, al menos 5,00 m de diámetro.

Parcela mínima:

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

Altura de edificación:

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

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

Usos:

Industrial en todas sus categorías y en todos sus grados

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

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

Porcentaje Uso Industrial:

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

4.1.1.- Zona Terciaria.

Se permiten los siguientes tipos de edificación:

- a.- Zonas comerciales en todo su volumen.
- b.- Bloques de edificación para servicios y equipamiento social.
- c.- Edificio de Oficinas.

Retranqueos:

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

La edificación se adosará en sus linderos laterales, guardando las fachadas una alineación uniforme en cada tramo de manzana: bien sobre la alineación oficial, bien retranqueadas una distancia fija de la misma, formando antejardín o espacio para aparcamiento de, al menos 5,00 m de diámetro.

Parcela mínima:

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

Altura de edificación:

Se permite una altura total de cornisa de 11 m. medida desde el nivel de la calle en la que se sitúa la fachada, en las condiciones que fija el P.G.O.U. Los bloques administrativos tendrán un máximo de dos plantas con una altura mínima libre entre plantas de 2,60 m. y un máximo de altura total de 9 m. sobre el nivel de la calle recayente.

Usos: Terciario.

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

Porcentaje Uso Terciario:

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

Para el caso de implantación de cualquier instalación comercial que supere los 600 m², quedara obligada a obtener, con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, la autorización de la Consellería de Ocupación, Industria y Comercio, prevista en el art. 17 de la Ley 8/86 de la Generalitat Valenciana, de ordenación del comercio y superficies comerciales, desarrollada por Decreto 256/94, de 20 de diciembre del Gobierno Valenciano que requerirá en cada caso la elaboración de un informe técnico específico, en relación con los criterios recogidos en el art. 6 de la Ley 7/96 de Ordenación del Comercio Minorista y el art. 10 del Decreto 256/94.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Medioambientales

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

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

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

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

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

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

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

9. PLAN DE PARTICIPACION PÚBLICA

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

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

Las políticas actuales deben ir dirigidas hacia la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y hacia el desarrollo sostenible. Para conseguir estos dos objetivos fundamentales las políticas se deben basar, entre otros condicionantes y criterios, en la participación activa de los ciudadanos en los distintos procesos de planificación. Siendo estos procedimientos de participación ciudadana muy efectivos a la hora de la toma de decisiones.

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

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

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

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

El periodo de participación pública y consultas será el adecuado para difundir la documentación y facilitar su examen, informe o alegación. El plazo mínimo de participación pública y consultas será de cuarenta y cinco días hábiles. Durante esta fase, se podrán formular alegaciones y observaciones, pudiendo aportar todo tipo de documentación o medios de prueba que se estimen adecuados en su apoyo.

Una vez finalizado el plazo de participación pública y consultas en los términos establecidos en el Art. 51 de la LOTUP, el órgano promotor elaborará el documento de

participación pública, que sintetizará sus resultados y justificará cómo se toman en consideración en la propuesta de plan. En todo caso, no se tendrán en cuenta los informes o alegaciones recibidos fuera de los plazos establecidos.

OBJETIVOS.-

La búsqueda de un nuevo modelo de desarrollo, basado en criterios de sostenibilidad, es responsabilidad de todos y sólo a través de la participación y el consenso social se llegará a las soluciones más apropiadas ante problemas y escenarios concretos. Son beneficios potenciales de la participación:

- Aumentar la transparencia de las actuaciones de la administración en materia de paisaje y lograr mayor viabilidad del proyecto, implicando desde el origen de la gestión del espacio al público interesado.
- Obtener información valiosa sobre el paisaje, aportada por los ciudadanos que de otra manera no podría obtenerse.
- Hacer partícipes a los ciudadanos en la toma de decisiones que afecten a los paisajes que les conciernen.
- El Plan de Participación Pública tiene por objeto:
 - Hacer accesible la información relevante sobre el instrumento de paisaje a que se refiera el Plan de Participación.
 - Informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer este derecho.
 - Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.
 - Obtener información útil del público interesado.
 - Identificar los valores atribuidos al paisaje por los agentes sociales y las poblaciones.
 - Justificar la opción adoptada y la forma en que se ha desarrollado el trámite de participación.

METODOLOGÍA

Fase 1.- Definir el público interesado

Al inicio del proceso se definirá y pondrá a disposición del público interesado el Plan de Participación Pública y se irán incorporando el resto de contenidos conforme se desarrolle. El público interesado es el afectado, o que puede verse afectado, por procedimientos de toma de decisiones o que tenga un interés en el lugar. En relación al paisaje se establecen dos grandes grupos:

- Grupos de interés: organismos y agencias públicas, autoridades locales, asociaciones no gubernamentales, grupos académicos y científicos. Tienen interés tanto local como regional y pueden contribuir en todas las escalas tanto a

escala regional como un proyecto local. En el ámbito del presente proyecto los Grupos de Interés se identificarán y seleccionarán de común acuerdo con los responsables municipales del Ayuntamiento de Rafal y serán informados del inicio del proceso de participación pública.

- Grupos del lugar: residentes locales, visitantes, grupos locales. Son individuos que viven y trabajan en un área en particular o la visitan y tienen un interés particular en esa zona. Además se cuenta con la población en general, que quedaría incluida en este grupo. En el ámbito del presente proyecto los Grupos de Lugar se identificarán y seleccionarán de común acuerdo con los responsables municipales del Ayuntamiento de Rafal y serán informados del inicio del proceso de participación pública.

Fase 2.- Dar publicidad al proyecto y al plan de participación

El Ayuntamiento de Rafal se encargará de asegurar que el suministro e intercambio de información se lleve a cabo desde el inicio y a lo largo de todo el proceso de redacción de la Modificación Puntual nº 3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR "POLÍGONO INDUSTRIAL" DEL PGOU DE RAFAL, utilizando para ello los mecanismos habituales. La información referente al proyecto deberá de estar disponible para los grupos del público interesado y afectado, junto al presente documento y el cuestionario de participación, en la web municipal y el tablón de anuncios, así como mediante la publicación en un diario provincial de amplia difusión.

Fase 3.- Definir los mecanismos de consulta

El mecanismo de la consulta se basará en un cuestionario de preferencias visuales, dirigido al público interesado, con la finalidad de articular mecanismos efectivos de participación ciudadana en la elaboración de la Modificación Puntual nº 3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR "POLÍGONO INDUSTRIAL" DEL PGOU DE RAFAL y de facilitar intercambios reales de información y de opinión, que ayuden a completar el documento de modificación, antes de llegar a la fase de toma de decisiones por los órganos competentes

Fase 4.- Consulta pública

La consulta pública es una parte esencial de los instrumentos regulados en la LOTUP, tanto en la recopilación de información del lugar como en la valoración de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos. La consulta pública ha llevado a cabo con el

público interesado a través de cuestionarios, sin que en ningún caso haya sido suficiente la mera fase de información pública regulada en el artículo 86 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Los cuestionarios estarán a disposición del público interesado, junto al Plan de Participación Pública y la información de la Modificación Puntual nº 3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR "POLÍGONO INDUSTRIAL" DEL PGOU DE RAFAL por el periodo de 45 días hábiles, tras su publicación en la página web municipal y tablón de anuncios.

Fase 5.- Evaluación de los resultados de las encuestas

Tras la realización de las encuestas, se procederá a realizar las tareas de inferencia estadística necesarias para valorar las opiniones recogidas, resaltando aquellos puntos que puedan resultar de especial interés para el desarrollo del documento de la Modificación Puntual nº 3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR "POLÍGONO INDUSTRIAL" DEL PGOU DE RAFAL.

Fase 6.- Realización de sugerencias

Con el comienzo del proceso de participación, el público interesado tendrá la facultad de ejercer su derecho a formular sugerencias y observaciones sobre la actuación a realizar. Se trata del proceso reglado de alegaciones al que se está acostumbrado.

Fase 7.- Evaluación de sugerencias

En esta fase se analizarán las sugerencias o recomendaciones que el público interesado haya formulado a través de los mecanismos de participación citados anteriormente. Estas opiniones serán tenidas en cuenta y analizadas durante el proceso de elaboración del documento refundido del Estudio de Integración Paisajística, tras la incorporación de estas cuestiones que puedan venir de aquellas administraciones que vean afectadas sus competencias.

Fase 8.- Comunicación de los resultados

Una vez finalizado el proceso de participación se elaborará un resumen de los resultados del Plan de Participación Pública que será comunicado al público a través de documento definitivo de la Modificación Puntual nº 3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL

SECTOR "POLÍGONO INDUSTRIAL" DEL PGOU DE RAFAL que contendrá como mínimo:

- Información pública y consultas formuladas, sus resultados, las decisiones adoptadas para la definición de los objetivos de calidad y consideración de los resultados de la participación en la toma de éstas.
- Autoridades locales designadas como interlocutores así como representantes de las partes interesadas.

Puntos de contacto y procedimiento para obtener la documentación de base y la información requerida por las consultas públicas.

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

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

CUESTIONARIO DE PARTICIPACION PÚBLICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR "POLÍGONO INDUSTRIAL" DEL PGOU DE RAFAL

Datos Personales

Nombre y apellidos:

DNI:

Correo electrónico:

Ayuntamiento de Rafal, garantiza la confidencialidad de los datos de carácter personal facilitados por los encuestados y su tratamiento automatizado de acuerdo con la legislación sobre protección de datos de carácter personal y en particular la Ley Orgánica 15/99 de 13 de diciembre de Protección de datos de Carácter Personal. La persona encuestada tiene derecho a ejercitar su derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición en las oficinas del Ayuntamiento de Rafal.

Documento de Modificación Puntual nº3 de las NORMAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR "POLÍGONO INDUSTRIAL" DEL PGOU DE RAFAL

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 Reparcelación determinó las adjudicaciones correspondientes en donde se establecieron parcelas mínimas de 300 m² así como con longitudes de fachada mínimas de 14 m, con el problema de que, si se aplican los 5 m de retranqueos la linderos laterales en el caso de que "no exista acuerdo entre los propietarios para adosar las construcciones" tal y como indica el art. 4.1 de las Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial", la edificabilidad correspondiente conforme a las condiciones de edificación no resultaría materializable en las parcelas de pequeño tamaño (de 300 m²).

Esta situación, unida a que actualmente existen discrepancias entre el texto normativo vigente, en lo referente a los parámetros definitorios de la tipología edificatoria, los retranqueos obligatorios y la ocupación máxima que establecen las Normas Urbanísticas de PGOU y la establecida por las Normas Urbanísticas del Sector "Polígono Industrial" del PGOU, provocan la redacción de la presente modificación puntual.

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

Se persiguen los siguientes objetivos:

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

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

Seguidamente, se solicita su colaboración en la contestación de las siguientes cuestiones:

1.- ¿Conoces al ámbito de la Modificación Puntual? (marque con una x)

SI NO

2.- ¿Sueles pasear o visitar frecuentemente la zona? (marque con una x)

SI NO

3.- Sobre la modificación puntual propuesta, ¿Qué valoración, con respecto a la manera de adecuar y completar los parámetros definitorios de la tipología edificatoria, los retranqueos obligatorios y la ocupación máxima, darías al ámbito propuesto? (marque con una x)

Muy mala Mala Regular Buena Muy buena

4.- ¿Qué valoración, con respecto a la nueva aclaración de las discrepancias existentes entre el texto normativo vigente para el Sector "Polígono Industrial" de Rafal, darías al ámbito propuesto? (marque con una x)

Muy mala Mala Regular Buena Muy buena

5.- ¿Qué posibles parámetros definitorios de la tipología edificatoria, los retranqueos obligatorios y la ocupación máxima para el Sector "Polígono Industrial" de Rafal, propondrías?

a) Tipología edificatoria:

Aislada Adosada y Agrupada

b) Retranqueos obligatorios

5m a vial Alineación a vial

c) Ocupación máxima

0,80% 0,85%

OBSERVACIONES:

.....
.....

FIRMA:

AGOSTO DE 2017

PLANO DEL AMBITO



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

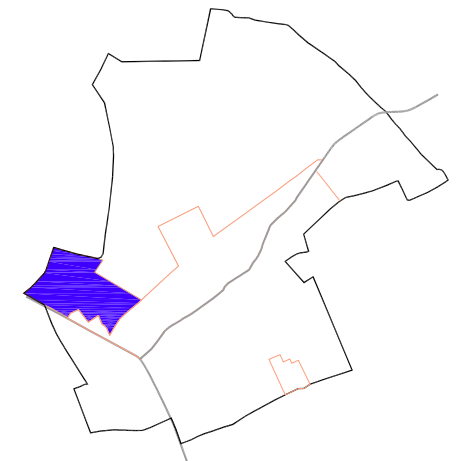
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3 DE LAS
NORMAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR
"POLIGONO INDUSTRIAL" DEL PGOU DE RAFAL

PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE RAFAL

Fernando Cervantes García

ARQUITECTO Y DIPLOMADO TÉCNICO URBANISTA



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