

2023

# CONSULTA PREVIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 6 DEL  
PLAN GENERAL DE RAFAL  
(ALICANTE)

FERNANDO CERVANTES GARCIA  
ARQUITECTO Y DIPLOMADO TECNICO URBANISTA



## **ÍNDICE**

1. PARTICIPACION PÚBLICA.....	3
2. PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA.....	6
ANTECEDENTES, SITUACION Y CARACTERISTICAS DE LA ZONA.....	6
PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA.....	9
3. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA APROBACION .....	11
4. OBJETIVOS DEL PLAN Y POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS .....	12
OBJETIVOS DE LA MODIFICACION PUNTUAL .....	12
SOLUCIONES ALTERNATIVAS.....	13
5. PLANOS.....	15
LOCALIZACIÓN Y AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL.....	15

## 1. PARTICIPACION PÚBLICA

La presente Consulta Previa se realiza en virtud de lo estipulado en el artículo 51 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, con el siguiente tenor literal:

*Artículo 51. Actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento.*

- 1. Antes de la elaboración del borrador del plan, el departamento de la administración que lo promueva efectuará a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días en relación con un documento en el que se indique de modo sucinto los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.*
- 2. La consulta pública previa tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del plan, y dará lugar a la obligación de elaborar un informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas. Deberá incorporarse al expediente el resultado de la consulta, con indicación del número de participantes, número de opiniones emitidas y el informe de respuesta.*

Por ello, el Ayuntamiento de Rafal, como administración más cercana al ciudadano, a través del Departamento de Urbanismo, intenta dirigir y fomentar aquellas acciones que repercuten de forma directa en sus vecinos. En este sentido, se propone la modificación puntual siguiente:

“MODIFICACION SOBRE EL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR “RESIDENCIAL SUR” PARA LA OBTENCION DE ZONAS VERDES DEL MUNICIPIO”

**Incremento mínimo del aprovechamiento en el sector “Residencial Sur”,** la modificación supone una mínima alteración de la edificabilidad ya que actualmente se permiten PB+1+Atico, y con la presente Modificación puntual, se permitirán mantener sus alturas originales que será de (PB+2), pero en estos casos ya no será admisible el ático, es decir se colmata la planta ático en la totalidad de la planta. A su vez, se permitirá aumentar la ocupación máxima de la parcela, con la única finalidad de poder completar la máxima edificabilidad permitida.

Esta necesidad surge debido a que actualmente existen numerosas peticiones de la ciudadanía para colmatar esta planta ático así como aumentar la ocupación máxima de la parcela.

Esta situación unida a la necesidad del ayuntamiento de Rafal de **adquirir zonas verdes de la red secundaria** que se plantearon en el PGOU pero no se estableció la

gestión correspondiente para su correcta adquisición potencia la necesidad de plantear la presente modificación puntual del PGOU.

Por lo cual, estamos ante un mínimo aumento de la edificabilidad que actualmente en algunos casos se encuentra colmatado por varias de las propias edificaciones existentes en el Sector "Residencial Sur", debiendo las mismas legalizar su situación urbanística.

La modificación planteada supone una mínima alteración de los estándares dotacionales, ya que como hemos comentado anteriormente, se permitirá mantener sus alturas originales (PB+2) pero en estos casos ya no será admisible el ático.

En el ámbito donde nos encontramos, suelo urbano colmatado, al no ser posible la compensación de este mínimo incremento de aprovechamiento dentro del ámbito de la presente Modificación Puntual, por lo cual en base al artículo 82 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, el ayuntamiento de Rafal podrá, sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, recibir los terrenos en los que materializar un 5% de las plusvalías públicas generadas por dicha acción urbanística, cesión que podrá ser sustituida por una compensación económica de valor equivalente, tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente.

Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público de suelo para la obtención de las zonas verdes de la red secundaria del PGOU de Rafal.

Por otra parte la propuesta no supone incremento de población, por lo que, conforme al punto 8.3 del Anexo IV del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, no resulta necesario suplementar la dotación de parque público de la red primaria.

En relación con estas cuestiones, se abre la CONSULTA PÚBLICA prevista en el citado artículo 51 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje y en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, con carácter previo a la elaboración de la documentación para

la modificación puntual número 6 del PGOU de Rafal, y por el plazo de organizaciones y entidades más representativas potencialmente afectadas por la modificación puntual.

Las sugerencias que al respecto se realicen podrán versar, sobre los siguientes aspectos:

- a) Idoneidad del incremento de aprovechamiento en el Sector “residencial Sur” para la adquisición de zonas verdes de la red secundaria.
- b) Cualesquiera otras sugerencias u observaciones al respecto.

Las sugerencias u observaciones que sobre este respecto se deseen formular, se deberán presentar en el plazo de veinte días anteriormente mencionado, bien por correo electrónico a [ayuntamiento@rafal.es](mailto:ayuntamiento@rafal.es), o por Registro de Entrada dirigidas al Departamento de Urbanismo, indicando en cualquier caso y de forma expresa que se refieren a la “Consulta pública previa sobre la Modificación Puntual número 6 del PGOU de Rafal”. Tendrá que identificarse en este último caso con su nombre y apellidos o razón social y su número de D.N.I., N.I.F. o documento identificativo suficiente que permita verificar su identidad.

### 3. PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA

#### ANTECEDENTES, SITUACION Y CARACTERISTICAS DE LA ZONA

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

El Plan General de Rafal fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de 10 diciembre de 2001 y publicado en el B.O.P. de Alicante de 7 de marzo de 2003.

Con posterioridad a esta aprobación se han redactado 5 expedientes de Modificaciones Puntuales del Plan General. En estos momentos, se propone la Modificación Puntual nº 6 del vigente Plan General.

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.





CONSULTA PREVIA  
 MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 6 DEL PGOU DE RAFAL





## **PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA**

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 dos puntos principales:

**1.- Incremento mínimo del aprovechamiento en el sector “Residencial Sur”, la Incremento mínimo del aprovechamiento en el sector “Residencial Sur”,** la modificación supone una mínima alteración de la edificabilidad ya que actualmente se permiten PB+1+Atico, y con la presente Modificación puntual, se permitirán mantener sus alturas originales que será de (PB+2), pero en estos casos ya no será admisible el ático, es decir se colmata la planta ático en la totalidad de la planta. A su vez, se permitirá aumentar la ocupación máxima de la parcela, con la única finalidad de poder completar la máxima edificabilidad permitida.

Esta necesidad surge debido a que actualmente existen numerosas peticiones de la ciudadanía para colmatar esta planta ático así como aumentar la ocupación máxima de la parcela.

**2.- Necesidad del ayuntamiento de Rafal de adquirir zonas verdes de la red secundaria** que se plantearon en el PGOU pero no se estableció la gestión correspondiente para su correcta adquisición potencia la necesidad de plantear la presente modificación puntual del PGOU.

Esta situación supone que el Ayuntamiento de Rafal debe acometer una Modificación Puntual del PGOU vigente para mantener sus alturas originales (PB+2) pero en estos casos ya no será admisible el ático.

El ámbito donde nos encontramos, suelo urbano colmatado, y no es posible la compensación de este mínimo incremento de aprovechamiento dentro del ámbito de la presente Modificación Puntual, por lo cual en base al artículo 82 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, el ayuntamiento de Rafal podrá, sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, recibir los terrenos en los que materializar un 5% de las plusvalías públicas generadas por dicha acción urbanística, cesión que podrá ser sustituida por una compensación

económica de valor equivalente, tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente.

Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público de suelo para la obtención de las zonas verdes de la red secundaria 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 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.

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

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

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

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

#### **4. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA APROBACION**

La necesidad de la aprobación de la presente modificación puntual se fundamenta en los siguientes hechos:

- “MODIFICACION SOBRE EL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR “RESIDENCIAL SUR” PARA LA OBTENCION DE ZONAS VERDES DEL MUNICIPIO”

La oportunidad para la modificación puntual y consecuente aprobación estriba en la viabilidad técnica y económica de su ejecución, se limita a un ajuste en el aprovechamiento en el sector sur para la obtención de zonas verdes de la red secundaria.

La tramitación del procedimiento de evaluación ambiental de la Modificación puntual número 6 del PGOU de Rafal es necesaria, para que se ajuste a las directrices establecidas en el planeamiento vigente.

En este sentido, el órgano promotor elaborará el estudio ambiental y territorial estratégico de los ámbitos expuestos, que deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a. Ser elaborado con la precisión y grado de detalle señalados en el documento de alcance, teniendo en cuenta el contenido de dicho documento y los conocimientos y métodos de evaluación existentes, el contenido y nivel de detalle del plan, la fase del proceso de decisión en que se encuentra y la medida en que la evaluación necesite ser complementada en otras fases del procedimiento, para evitar su repetición.
- b. Facilitar la información especificada en el anexo VII de esta ley, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar la calidad del estudio.
- c. Ser accesible e inteligible para el público y las administraciones públicas afectadas y contener un resumen no técnico de la información a que se refiere el anexo VII de esta ley.
- d. Incluir e integrar los estudios exigidos por la legislación sectorial para analizar los impactos en sectores específicos tales como movilidad, vivienda, patrimonio cultural, paisaje, entre otros.

## 5. OBJETIVOS DEL PLAN Y POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS

### OBJETIVOS DE LA MODIFICACION PUNTUAL

Cabe señalar que en este caso, el promotor de la propuesta es el Ilmo. Ayuntamiento de Rafal, cuyos órganos de administración serán los que actúen como órgano ambiental y territorial, siendo con posterioridad cuando el Ayuntamiento de Rafal redacte el correspondiente al Documento de Inicio, que servirá como documentación previa para la Modificación Puntual número 6 del PGOU de Rafal, y donde se definirán como objetivos de la propuesta los siguientes puntos:

**1.- Incremento mínimo del aprovechamiento en el sector “Residencial Sur”, la Incremento mínimo del aprovechamiento en el sector “Residencial Sur”,** la modificación supone una mínima alteración de la edificabilidad ya que actualmente se permiten PB+1+Atico, y con la presente Modificación puntual, se permitirán mantener sus alturas originales que será de (PB+2), pero en estos casos ya no será admisible el ático, es decir se colmata la planta ático en la totalidad de la planta. A su vez, se permitirá aumentar la ocupación máxima de la parcela, con la única finalidad de poder completar la máxima edificabilidad permitida.

Esta necesidad surge debido a que actualmente existen numerosas peticiones de la ciudadanía para colmatar esta planta ático así como aumentar la ocupación máxima de la parcela.

**2.- Necesidad del ayuntamiento de Rafal de adquirir zonas verdes de la red secundaria** que se plantearon en el PGOU pero no se estableció la gestión correspondiente para su correcta adquisición potencia la necesidad de plantear la presente modificación puntual del PGOU.

Esta situación supone que el Ayuntamiento de Rafal debe acometer una Modificación Puntual del PGOU vigente para mantener sus alturas originales (PB+2) pero en estos casos ya no será admisible el ático.

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 completar la trama urbana como el resto del casco urbano de Rafal y dotarla de las condiciones de funcionalidad, ornato y calidad adecuadas para un ámbito urbano de uso residencial.

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 gestión de la adquisición por parte del ayuntamiento de las zonas verdes y a su vez solucionar una problemática existente en este ámbito del suelo urbano.

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 Bloque exento y la calificación de residencial.

La Modificación Puntual pretendida trata de regularizar la edificabilidad de este sector y con ello adquirir zonas verdes.

Se persiguen los siguientes objetivos:

Objetivo 1. Regularización de la volumetría edificatoria del sector Sur.

Objetivo 2. Adquisición de zonas verdes.

### **SOLUCIONES ALTERNATIVAS**

En función de las consideraciones citadas en apartados anteriores se proponen tan solo dos alternativas posibles para la Modificación Puntual nº 6 del PGOU de Rafal.

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

Por otro lado, la Alternativa 2 supone la propuesta del Excmo. Ayuntamiento de Rafal para regularizar la volumetría edificatoria del sector Sur y la adquisición de zonas verdes.

A continuación se realiza la descripción de las alternativas consideradas:

### **ALTERNATIVA 1. PGOU ACTUAL**

Esta alternativa supone la actuación nula o no intervención en el planeamiento urbanístico y territorial de Rafal lo cual, supone una nula actualización de las directrices de ordenación territorial existentes y de la regularización correcta volumetría edificatoria del sector Sur, manteniendo las construcciones “mas alla” de los límites establecidos para la planta ático y que actualmente ya ha transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística. A su vez existen numerosas peticiones de la ciudadanía para colmatar esta planta ático.

Con esta alternativa continuaría la problemática de la volumetría “irregular” y las incidencias existentes en cuanto a la adquisición de zonas verdes por el ayuntamiento de Rafal y en consecuencia provocaría situaciones complicadas para el Excmo. Ayuntamiento de Rafal en esta zona del casco urbano.

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

### **ALTERNATIVA 2. MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 6 DEL PGOU DE RAFAL**

Esta alternativa supone la redacción de una modificación Puntual del PGOU de Rafal, que sirve para solucionar la problemática la “volumetría irregular” edificatoria del sector Sur y la imposible adquisición de zonas verdes en el suelo urbano.

### **CONDICIONES GEOGRÁFICAS**

Se mantienen vigentes las condiciones del terreno previstas en el Plan General de Rafal.

### **CONDICIONES INSTITUCIONALES**

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

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

La estructura de la propiedad en lo que afecta al objeto del presente documento se definirá en la modificación puntual permitiendo a los afectados por el incremento de la edificabilidad permitiendo colmatar su aprovechamiento actual en planta ático. El resto de

modificación de alineaciones no afecta a los aprovechamientos establecidos en el PGOU actual.

## **ORDENACIÓN Y REGULACIÓN ACTUAL**

Se mantendrá todo lo existente en la memoria del PGOU de Rafal, no afectando a los planos actuales del PGOU. Tan solo afecta a la redacción de la normativa del sector “Residencial Sur”.

## **6. PLANOS**

### **LOCALIZACIÓN Y AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL**



El ámbito afectado sería uno; Sector “Residencial Sur”

Con todo ello las **zonas afectadas por la presente modificación tienen una superficie de 163.315 m<sup>2</sup>**, por lo cual el Excmo. Ayuntamiento de Rafal considera que se trata de **un ámbito muy reducido.**

El Plan General y sus correspondientes modificaciones puntuales, entre sus determinaciones, establecía la ordenación pormenorizada del denominado sector “Residencial Sur” de suelo urbanizable.





Y para que conste a los efectos oportunos, se emite el presente documento de Consulta Previa para la Modificación Puntual número 6 del PGOU de Rafal.

Fdo.: Fernando Cervantes García  
Arquitecto y Diplomado Técnico Urbanista

## CUESTIONARIO

### MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 6 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 nº 6 DEL PGOU DE RAFAL**

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 darías con respecto a la modificación propuesta? (marque con una x)**

Muy necesario       Necesario       Nada necesario

**4.- ¿Qué valoración, con respecto a la posibilidad de incrementar el aprovechamiento en el Sector “Residencial Sur” pudiendo colmatar el ático en su totalidad de la planta? (marque con una x)**

Muy malo       Malo       Regular       Bueno       Muy bueno

**5.- ¿Qué posible actuación, propondrías?**

a) Aumentar otra planta mas además del atico.

- b) Aumentar solamente la colmatación de la planta ático,
- c) No aumentar el aprovechamiento existente,

OBSERVACIONES:

.....  
.....

FIRMA:

JULIO DE 2023