

2023

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

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

FERNANDO CERVANTES GARCIA
ARQUITECTO Y DIPLOMADO TECNICO URBANISTA



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. ANTECEDENTES.....	6
3. LOCALIZACIÓN	9
4. LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....	9
5. OBJETIVOS, PRINCIPIOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTABLECIDOS EN LA MODIFICACION PUNTUAL N° 6 DEL PGOU DE RAFAL	14
6. LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA	16
7. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	18
7.1. ALTERNATIVA 1	18
7.2. ALTERNATIVA 2	19
• CONDICIONES GEOGRÁFICAS	19
• CONDICIONES INSTITUCIONALES	19
8. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE RAFAL Y DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES IMPACTOS.....	43
8.1. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	43
8.2. CONDICIONES QUE DERIVAN DEL PLANEAMIENTO DE ACCIÓN TERRITORIAL VIGENTE	48
8.3. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO URBANO O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES	48
8.4. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL.....	48
8.5. ANÁLISIS DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	50
9. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LOS OBJETIVOS, PRINCIPIOS Y CRITERIOS AMBIENTALES.....	51
10. PLAN DE PARTICIPACION PUBLICA.....	52

1. INTRODUCCIÓN

El presente estudio constituye el “DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO” para la evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual número 6 del PGOU de Rafal, que está elaborando el Ayuntamiento, de conformidad con las disposiciones contenidas en la normativa de aplicación.

Esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, engloba varios aspectos por los que es necesaria la adecuación del documento normativo en vigor, a la realidad de la necesidad de desarrollo del Plan, donde el Ayuntamiento de Rafal plantea cuestiones de adecuación no estructural que permitirán la evolución con criterios de carácter urbanístico del municipio, garantizando su viabilidad y el correcto desarrollo del suelo urbano en este caso consolidado.

La presente **Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Sector “Residencial Sur” del Plan General de Rafal**, tiene por objeto adaptar las Normas Urbanísticas del Plan General referidas al sector Sur para un incremento mínimo del aprovechamiento en este sector y con ello la posibilidad de adquirir zonas verdes de la red secundaria por el Excmo. Ayuntamiento de Rafal.

El presente documento, así como la documentación que le acompaña pretende cumplir con los objetivos establecidos en el art. 47 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, en adelante TR-LOTUP, para los planes sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica:

- “a) Integrar los criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, a lo largo de todo el proceso de elaboración del plan, desde el inicio de los trabajos preparatorios hasta su aprobación.*
- b) Asegurar la efectiva participación del público, y de las instituciones y organismos afectados por el plan o programa, en su elaboración, así como la transparencia en la toma de decisiones de planificación.*
- c) Conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible, en sus dimensiones económica, social y ambiental.”*

Según el art. 46 de. TR-LOTUP:

“Artículo 46. Planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica

1. *Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:*
 - a) *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo, terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.*
 - b) *Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.*
 - c) *La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental.*
2. *Los planes relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.*
3. *El órgano ambiental determinará si un plan o programa debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:*
 - a) *Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.*
 - b) *Los planes 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 refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.*
 - c) *Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.*

El órgano ambiental resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los

criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.”

El órgano promotor de esta actuación, entiende que la modificación que se pretende realizar se encuentra incluida en los casos de EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA, en tanto en cuanto, se trata de modificaciones menores que afectan a una reducida extensión y cuya única razón de ser es que el planeamiento se amolde a la realidad física o legal existente para su correcto y viable desarrollo.

Es por tanto una actuación urbanística que vendrá aprobada por una administración pública y cuya elaboración y aprobación viene exigida por una disposición legal del Consell, donde se plantea una modificación de la ordenación no estructural:

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

Dado que para la viabilidad del desarrollo del Plan, se hace ineludible adecuar la ordenación urbanística a las exigencias de la realidad, ello atendiendo al carácter dinámico y operativo del urbanismo y con sujeción a los fines públicos que deben guiar el obrar de la Administración por mandato constitucional del art. 103 CE, se justifica este documento de modificación, y se considera por parte del Órgano Promotor, que la propuesta planteada de modificación puntual no tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, planteando la tramitación de la misma atendiendo al procedimiento simplificado previsto en el capítulo III del TR-LOTUP.

2. ANTECEDENTES

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

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

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

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

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

1.- 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.

Se permitirá colmatar la planta segunda (transformar la planta ático en planta de piso) incrementando la edificabilidad, siempre y cuando previamente a la concesión de la licencia de obras por el Excmo. Ayuntamiento de Rafal, se deberá realizar la correspondiente compensación económica que se integrará en el patrimonio público de suelo.

Esta necesidad surge debido a que actualmente existen numerosas peticiones de la ciudadanía para colmatar esta planta ático.

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, lo cual, 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, pasando del actual

PB+1+Atico a colmatar el ático siendo pues PB+2, pero en estos casos ya no será admisible 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.

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

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.

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.

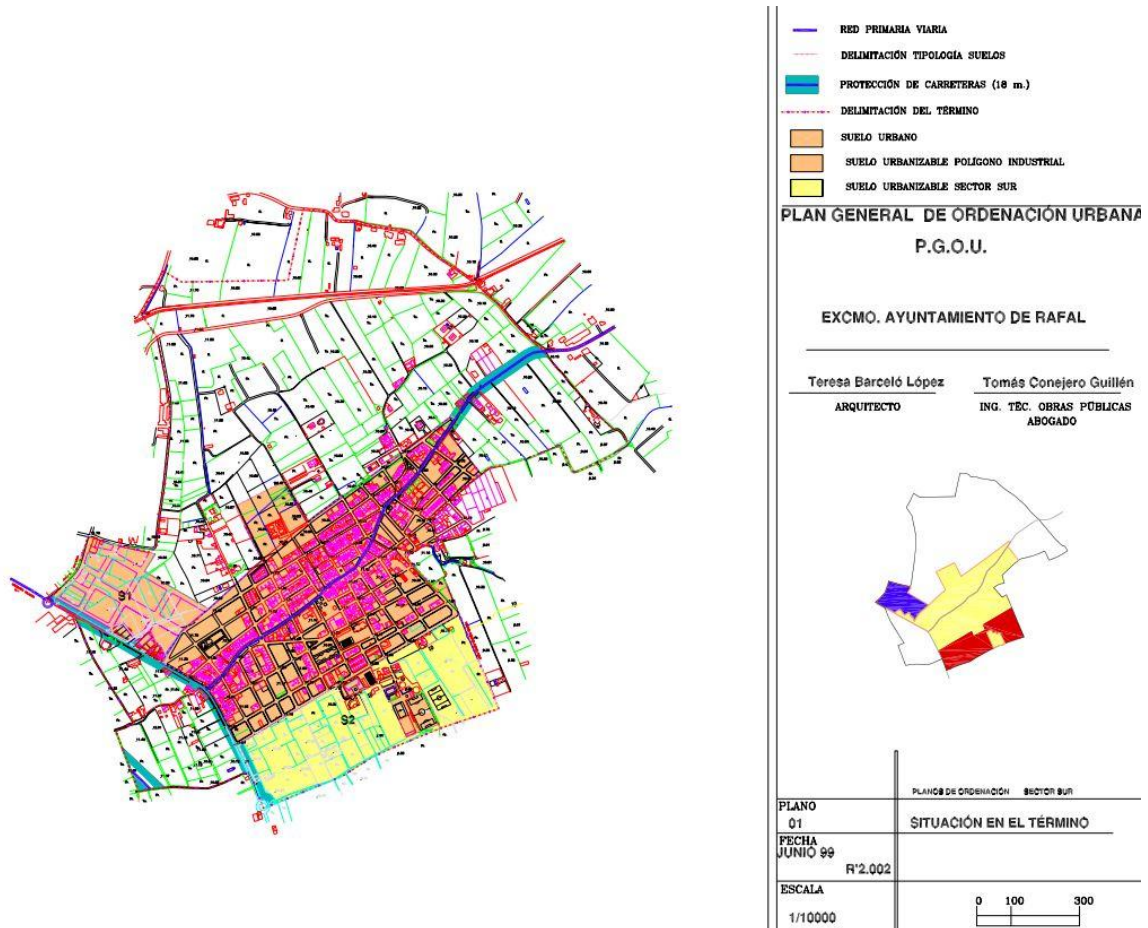


El ámbito afectado sería uno; Sector “Residencial Sur”

Con todo ello las **zonas afectadas por la presente modificación tienen una superficie de 163.315 m²**, 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.

Ámbito: Sector “Residencial Sur”



Plano del PGOU. Ámbito: Sector “Residencial Sur”



Plano del PGOU. Ámbito: Sector "Residencial Sur"

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

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”

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

1.- 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.

Se permitirá colmatar la planta segunda (transformar la planta ático en planta de piso) incrementando la edificabilidad, siempre y cuando previamente a la concesión de la licencia de obras por el Excmo. Ayuntamiento de Rafal, se deberá realizar la correspondiente compensación económica que se integrará en el patrimonio público de suelo.

Esta necesidad surge debido a que actualmente existen numerosas peticiones de la ciudadanía para colmatar esta planta ático.

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, lo cual, 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, pasando del actual PB+1+Atico a colmatar el ático siendo pues PB+2, pero en estos casos ya no será admisible 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 volumetría edificatoria del sector Sur aumentando mínimamente el aprovechamiento del casco urbano sellado en este sector, y permitiendo de esta manera, la gestión de la adquisición por parte del ayuntamiento de las zonas verdes y 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, ámbito Sector “Residencial Sur”.

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.

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.

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

El art. 67 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 establece que los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica. Según el art. 44 del Decreto Legislativo 1/2021 es el Ayuntamiento el competente para la aprobación de los planes que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada. Todo ello sin perjuicio del necesario y previo proceso de evaluación ambiental establecido en la legislación autonómica.

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

Los ámbitos afectados por esta modificación no forman parte de la red viaria estructurante perteneciente a la red primaria, tratándose de unas calles secundarias y la modificación no supone una alteración de las normas sobre los usos, grados de protección y criterios de integración paisajística, ya que básicamente pretende una 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.

La modificación supone una mínima alteración de la edificabilidad que se justifica en el apartado “2.4. MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS”, del Borrador de la Modificación Puntual nº 6 del PGOU de Rafal.

La modificación NO afecta ni a la zonificación del vigente, ni a su delimitación o caracterización. Tampoco afecta a las zonas verdes, equipamientos.

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.

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.

2. OBJETIVOS, PRINCIPIOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTABLECIDOS EN LA MODIFICACION PUNTUAL N° 6 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.

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

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

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

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 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.

Se permitirá colmatar la planta segunda (transformar la planta ático en planta de piso) incrementando la edificabilidad, siempre y cuando previamente a la concesión de la licencia de obras por el Excmo. Ayuntamiento de Rafal, se deberá realizar la correspondiente compensación económica que se integrará en el patrimonio público de suelo.

Esta necesidad surge debido a que actualmente existen numerosas peticiones de la ciudadanía para colmatar esta planta ático.

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, lo cual, potencia la necesidad de plantear la presente modificación puntual del PGOU.

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 volumetría edificatoria del sector Sur aumentando mínimamente el aprovechamiento del casco urbano sellado en este sector, y permitiendo de esta manera, la gestión de la adquisición por parte del ayuntamiento de las zonas verdes y 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, ámbito Sector “Residencial Sur”, existiendo una calificación de Residencial Agrupada (Z.R.AG.).

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.

4. 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 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 grafica de las alternativas consideradas:

7.1. ALTERNATIVA 1: ALINEACIONES DEL POU DE RAFAL VIGENTES

Esta alternativa supone la actuación nula o no intervención en el planeamiento urbanístico y territorial de Rafal lo cual, supone una nula actualización de las directrices de ordenación territorial existentes y de la regularización correcta 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

7.2. ALTERNATIVA 2: MODIFICACION PUNTUAL Nº 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.

- **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**

En referencia a la normativa específica del Sector “Residencial Sur” en cuanto al ámbito que afecta a la presente modificación puntual contiene la siguiente ordenación y regulación actualmente vigente:

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

Texto de las Normas Urbanísticas:

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Ordenanzas se aplicarán a todas las Actuaciones Urbanísticas y de Edificación, tanto privadas como de carácter público que se proyecten realizar en los terrenos comprendidos en el Sector RESIDENCIAL SUR del Planeamiento de Rafal, de cuya Ordenación, este documento forma parte.

2.- DIVISIÓN DE ZONAS

Los terrenos afectados por este Plan Parcial se dividen en las siguientes zonas:

Z.R.- Residencial.

Z.E.- Equipamientos.

Z.V.- Zonas Verdes y Áreas de Juego.

3.- CONDICIONES GENERALES PARA TODAS LAS ZONAS

A.- Tramitación y control

Todos los Proyectos de Urbanización y Edificación se ajustarán a las disposiciones marcadas a estas Normas Urbanísticas y solicitarán del Ayuntamiento la oportuna licencia, de acuerdo con el trámite legal vigente en el momento de presentar la solicitud y con lo indicado en el P.G.O.U. de Rafal.

B.- Condiciones de la edificación

Será libre la composición del volumen y fachada de los edificios, así como la distribución interior y cuantos elementos lo integran. Exigiéndose el empleo de materiales no desechables ni de rápido envejecimiento.

Su construcción deberá ajustarse a lo dictado en el P.G.O.U. y a lo que se indique en las presentes Normas Urbanísticas del sector “RESIDENCIAL SUR”.

C.- Definiciones

A los efectos de aplicación de las Ordenanzas se tendrán en cuenta las definiciones contenidas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Rafal. Cualquier problema o duda de interpretación será resuelta por remisión a las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Alicante y a la Ley del Suelo y sus Reglamentos, la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, así como el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

D.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima admisible será de 0,60 m² por cada m² de superficie bruta del Sector de Planeamiento. Siendo la edificabilidad y el número de viviendas de cada parcela neta la asignada en los planos y cuadros de superficies del presente documento de ordenación pormenorizada, los cuales se transcriben a continuación:

CUADRO RESUMEN	
SUPERFICIE TOTAL	163.315 m ²
EDIFICABILIDAD	97.989 m ² techo
MÁX. OCUPACIÓN	60%
Nº ESTIMADO DE	1.000 hab.
Nº ALTURAS	2+ÁTICO ó 3
IEB	0.6 m ² /m ²
IEN	1.264
S.U.RESIDENCIAL	77.490 m ²
S.U.EQUIPAMIENTOS	18.431 m ²
ZONA VERDE	16.351 m ²
VIARIO	51.043 m ²

E.- Cómputo de la Edificabilidad

La edificabilidad, computada en m² de techo sobre m² de suelo, se medirá como la suma de toda la superficie de techo proyectada (o “forjados”) con la siguiente deducción:

- 1.- Los semisótanos que no excedan en ningún punto de **1,50 m.** sobre la rasante del terreno natural o, en su caso, de la acera.

F.- Usos globales admitidos

Como **uso global** se admiten todos los usos residenciales, tanto en vivienda como en alojamiento temporal (uso hotelero y apartamentos turísticos) y sanitario, además de aparcamiento.

Complementariamente se admiten:

1. Los usos comerciales en edificio específico o en planta baja.
2. Los usos de oficinas igualmente en edificio específico o en planta baja, salvo los propios de las profesiones liberales que pueden integrarse en el de vivienda.
3. Los usos industriales quedan expresamente prohibidos.
4. El uso de Estación de Servicio, previa autorización municipal.

G.- Tipología de la edificación

La tipología edificatoria del uso global residencial que se desarrollará en el presente Sector “RESIDENCIAL SUR”, podrá ser:

1.- Bloque exento

Bloque exento y bloque adosado, únicamente para los supuestos previstos en las condiciones particulares.

- Retranqueos de 3,00 m. a fachadas y 3,00 m. a linderos, salvo en los casos de parcelas existentes inferiores a 300 m²s.
- La altura máxima será de dos plantas más ático, (10,60 m.). Se permite 3 plantas en las zonas indicadas en las condiciones particulares.
- Los planos de cubiertas tendrán una pendiente máxima de 45° con la horizontal.
- La distancia mínima entre bloques será de 3,00 m.
- Los áticos deberán quedar retranqueados de fachada de forma que la cara superior de su cubierta quede por debajo de una línea que forma 45° con la horizontal y que se traza desde el extremo del vuelo de fachada.

H.- Estudios de Detalle

Podrán desarrollarse en todo el ámbito de las manzanas edificables del Plan Parcial Estudios de Detalle con carácter previo al otorgamiento de licencias de obras en cada una de ellas, con las finalidades previstas en el Artículo 79 Ley Urbanística Valencia.

Los Estudios de Detalle para la ordenación de volúmenes podrán transformar el ático en planta de piso, con la única finalidad de poder completar la edificabilidad máxima permitida.

I.- Parcelaciones

Podrán efectuarse parcelaciones en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades previstas en la Ley Urbanística Valenciana.

J.- Reparcelaciones

Se entenderá por reparcelación lo dispuesto en la legislación vigente.

K.- Proyectos de urbanización

Los Proyectos de Urbanización que se redacten en el desarrollo del presente sector “Residencial Sur”, se ajustarán a lo dispuesto en la ley Urbanística Valenciana y los reglamentos que lo desarrollen.

L.- Aparcamientos

Se preverán, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda, añadiendo una más por cada diez viviendas.

Se establecen en las zonas laterales de las vías de circulación, bandas de estacionamiento de vehículos en cordón de dimensiones 2,20 x 4,50 m y en batería, de las mismas dimensiones, con una previsión de aparcamiento sobre viales de 690 plazas. Esta dotación complementa con las plazas de aparcamiento previstas por la ordenanza en interior de las parcelas de una plaza por vivienda, lo que supone un máximo de 286 unidades en parcela privada, más 20 unid. en el exterior, destinadas a minusválidos. Todo esto supone un total de plazas de aparcamiento de 996 unidades, con lo que queda sobradamente justificada la dotación de aparcamientos exigible a esta actuación urbanística de 793 unidades.

4.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

4.1.- Z.R.Zona Residencial

Residencial Unitario y/o Plurifamiliar en bloque exento

En la zona destinada a la edificación residencial se podrán construir bloques exentos cumpliendo las condiciones de edificabilidad máxima, retranqueos, ocupación máxima y el resto de determinaciones asignadas a este sector.

R.AG.1.- Tipología de edificación

Se permiten los siguientes tipos de edificación:

- a.- Vivienda adosada en hilera en una planta (bungalows).*
- b.- Vivienda adosada en hilera en duplex.*
- c.- Vivienda plurifamiliar en bloque exento⁽¹⁾.*

⁽¹⁾ Se permite el bloque adosado en las condiciones previstas en el apartado R.A.G.5. Retranqueos para las parcelas actualmente escrituradas de superficie inferior a 300 m²s según la Reparcelación aprobada o según las segregaciones concedidas por el Excmo. Ayuntamiento de Rafal antes de la aprobación de esta Modificación puntual.

R.AG.2.- Porcentaje Uso Residencial

No se establece.

R.AG.3.- Parcela mínima

La parcela mínima para el desarrollo de conjuntos de esta tipología de edificación será de 300 m², con una fachada mínima de 16 m.

Se permiten las parcelas actualmente escrituras o segregadas, con anterioridad a la aprobación de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Sector Sur, de superficie inferior a 300 m² y superior a 150 m² que se indica en el apartado R.A.G.5.

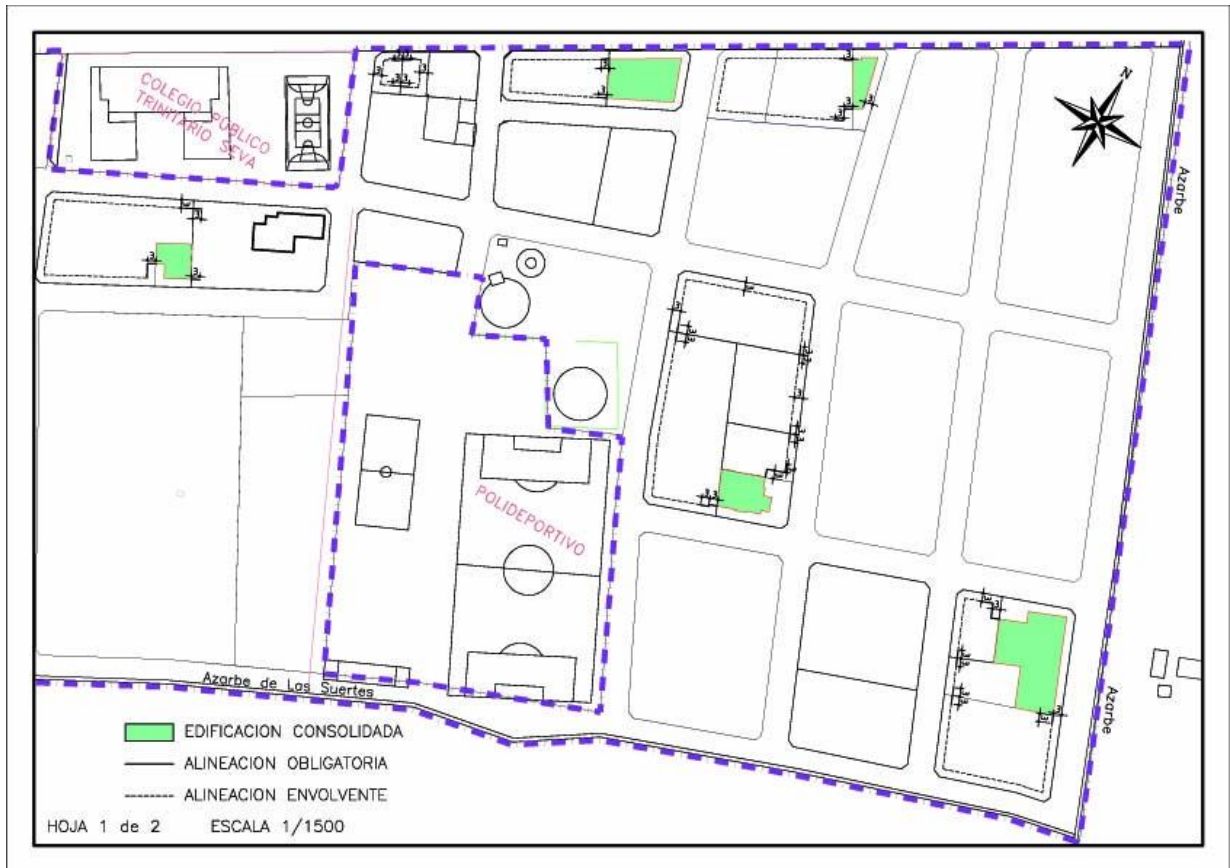
R.AG.4.- Edificabilidad máxima

La superficie total edificada para cada manzana, será el producto de la parcela neta por el índice de edificabilidad neta que es 1,264 m²t/m²s.

R.AG.5.- Retranqueos

Las edificaciones guardarán unos retranqueos mínimos de 3 m. a fachada, y 3 m. a linderos y la distancia mínima entre bloques de la misma parcela será de 3,00 m. En las parcelas actualmente existentes, se podrá eliminar un retranqueo a un lindero lateral manteniendo el resto mediante Estudio de Detalle. La parte adosada no será inferior a 6 m.

A continuación se indican esquemas de las parcelas en los que se resuelven gráficamente sus alineaciones, considerando una línea de edificación obligatoria (línea continua) y otra línea de edificación libre (línea discontinua).



R.AG.6.- Altura de edificación

La altura máxima de edificación será de 2 plantas, incluida la planta baja, con la posibilidad de construir ático, con una altura máxima de coronación de 10,60 m. medidos desde el nivel del terreno en el punto medio de la fachada hasta el plano inferior del último forjado. En las parcelas actuales se permite transformar la planta ático en planta de piso, con la única finalidad de poder completar la máxima edificabilidad permitida.

R.AG.7.- Sótanos y semisótanos

Únicamente se permite la construcción de semisótanos, siempre que tengan la ventilación suficiente para el uso a que se destinen, y la altura libre no sea inferior a 2,20 m. Para el cómputo de edificabilidad, no se incluirán en dicho cómputo las superficies de los mismos siempre que cumplan que la altura máxima del semisótano, medido a la cara inferior del forjado del mismo, no supere 1,50 m. sobre la rasante media del terreno; en caso contrario computará al 100 %.

Se permiten los semisótanos, siempre y cuando el nivel de su pavimento este por encima de la cota de alcantarillado por el que han de servirse y cumplan las condiciones que se indican en el apartado R.A.G.12.

R.AG.8.- Voladizos

No se permite invadir el retranqueo con voladizos o balcones.

R.AG.9.- Longitud máxima de edificación

Se mantiene el texto vigente

R.AG.10.- Usos

Se mantiene el texto vigente.

R.AG.11.- Aparcamientos

En los Proyectos de cada conjunto de viviendas se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento sobre parcela, por cada unidad de vivienda construida, añadiendo una más por cada diez viviendas.

R.AG.12.- Condiciones exigidas por la Normativa del Plan de Acción Territorial sobre Prevención de Riesgo de Inundación de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA):

De acuerdo al art. 28 de la Normativa de PATRICOVA y conforme a los Informes emitidos por la Consellería de Territorio y Vivienda en relación con los Estudios de Inundabilidad de Rafal, por tratarse de un municipio catalogado como zona de riesgo 2 solo se permitirán semisótanos cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- *El acceso será estanco.*
- *El sistema de drenaje no estará conectado a la red de alcantarillado y dispondrá de un sistema de bombeo independiente alimentado mediante grupo electrógeno.*
- *El uso será exclusivamente de aparcamiento de vehículos.*
- *La rampa de acceso estará sobreelevada 10 cm sobre la rasante de la acera.*
- *Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior, deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.*

Además, las edificaciones que se realicen en estos suelos, realizarán las acometidas a la red de alcantarillado de manera que no se permita el flujo del agua en sentido contrario, utilizando para ello válvulas antiretorno automáticas o de accionamiento manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.

Igualmente las edificaciones de nueva planta de uso residencial, comercial y de servicios que hubieran de emplazarse en planta baja, deberán de cumplir las siguientes condiciones:

- *La cota del forjado de planta baja se situará a 80 cm. por encima de la rasante de la calle.*
- *Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de 1,50 m. por encima de la rasante de la calle.*
- *La caja general de protección se situará como mínimo a 70 cm. por encima de la cota del forjado de planta baja.*
- *Con el fin de evitar el efecto embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramientos de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de 40 cm. de altura y en todo su perímetro.*

- Finalmente las cimentaciones estructuras y cerramientos de los edificios, deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de 1,50 m. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y se anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

4.2.- Z.T.Zona Terciaria

No existe.

4.3.- E.Q.- Zona de Equipamientos. Dotacional Público

E.1.- Tipología de las edificaciones

Zona destinada a la edificación pública, que considere necesario el Ayuntamiento de Rafal, siempre dentro de los usos que al respecto marca el Reglamento de la Comunidad Valenciana.

Las parcelas números 11 y 12 tienen la calificación de Suelo Dotacional Educativo Cultural (SUD – ED), para la ampliación del suelo educativo colindante, y la construcción en estas parcelas se ajustará a la tipología de edificación que viene ejecutando la Conselleria.

Las edificaciones públicas que se desarrollen mantendrán de forma obligatoria el retranqueo de 3 m. a lindero; permitiéndose ocupar el retranqueo a fachada hasta en un 80% de su longitud.

Las condiciones de alturas y semisótanos se ajustarán a lo dispuesto en los apartados anteriores.

E.2.- Usos.

Educativo-Cultural (ED): Centros Docentes, Bibliotecas, Museos y otros servicios de análoga finalidad.

Deportivo-recreativo (RD): Recintos cerrados, cubiertos o descubiertos para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

Asistencial (TD): Servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.

Infraestructura-servicio urbano (ID): instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura de transporte y otras análogas.

Administrativo-Institucional (AD): sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.

E.3.- Edificabilidad.

- Su edificabilidad es libre a discreción de la Corporación de Rafal.

4.4.- Z.V.- Zonas Verdes de red primaria y red secundaria y Áreas de Juego.

V.1.- Tipología de la zona

Zona destinada a espacios verdes, libres, áreas de juego con parques y jardines, zonas de recreo, etc., pudiendo tener una edificación auxiliar (quioscos, aseos, etc.) sin cómputo de volumen con una altura máxima de una planta y una ocupación máxima de un 1 % sobre la superficie de la parcela.

V.2.- Retranqueos

4 m. a linderos y viales.

V.3.- Usos

Los propios del parque como quioscos, cabinas telefónicas, Centros de Transformación, esparcimiento, ocio, aseos, etc.

V.4.- Máxima ocupación

La edificación (quioscos, aseos, cabinas telefónicas, etc.) ocupará como máximo el 1 % de la superficie de la parcela.

5.- CONCLUSIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Con la Modificación Puntual se ajusta, sin alterar las condiciones estructurales del planeamiento, la parcela mínima a una realidad de hecho, tanto física, como registralmente. Por todo lo expuesto en este apartado se da por concluida la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas. Lo que no se especifique en este documento, se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales del P.G.O.U. de Rafal.

6.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera *Se permite ocupar el retranqueo a lindero en aquellos solares que el colindante ya se haya adosado o tenga licencia municipal de obras concedida en tales condiciones, antes de la aprobación de esta Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Sector Sur.*

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

A continuación procedemos a definir el contenido de la presente modificación puntual nº6 **de las Normas Urbanísticas del Sector “Residencial Sur” del Plan General de Rafal:**

Se mantendrá todo lo existente en la memoria del PGOU de Rafal, afectando únicamente al artículo R.AG.6. del artículo 4.1. de las Normas urbanísticas del “Sector Residencial Sur”.

Una vez analizada la presente Modificación Puntual n º6 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Rafal, el contenido de la modificación, afectaría única y exclusivamente a la ordenación en las Normas Urbanísticas del “Sector Residencial Sur” de la siguiente manera:

(En rojo+negrita el texto introducido y tachado lo suprimido)

Modificación del artículo R.AG.6. del artículo 4.1. de las Normas urbanísticas del “Sector Residencial Sur”.

En referencia a la normativa específica del Sector “Residencial Sur” en cuanto al ámbito que afecta a la presente modificación puntual contiene la siguiente modificación (En rojo+negrita el texto introducido y tachado lo suprimido):

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

Texto de las Normas Urbanísticas modificadas:

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Ordenanzas se aplicarán a todas las Actuaciones Urbanísticas y de Edificación, tanto privadas como de carácter público que se proyecten realizar en los terrenos comprendidos en el Sector RESIDENCIAL SUR del Planeamiento de Rafal, de cuya Ordenación, este documento forma parte.

2.- DIVISIÓN DE ZONAS

Los terrenos afectados por este Plan Parcial se dividen en las siguientes zonas:

Z.R.- Residencial.

Z.E.- Equipamientos.

Z.V.- Zonas Verdes y Áreas de Juego.

3.- CONDICIONES GENERALES PARA TODAS LAS ZONAS

A.- Tramitación y control

Todos los Proyectos de Urbanización y Edificación se ajustarán a las disposiciones marcadas a estas Normas Urbanísticas y solicitarán del Ayuntamiento la oportuna licencia, de acuerdo con el trámite legal vigente en el momento de presentar la solicitud y con lo indicado en el P.G.O.U. de Rafal.

B.- Condiciones de la edificación

Será libre la composición del volumen y fachada de los edificios, así como la distribución interior y cuantos elementos lo integran. Exigiéndose el empleo de materiales no desechables ni de rápido envejecimiento.

Su construcción deberá ajustarse a lo dictado en el P.G.O.U. y a lo que se indique en las presentes Normas Urbanísticas del sector "RESIDENCIAL SUR".

C.- Definiciones

A los efectos de aplicación de las Ordenanzas se tendrán en cuenta las definiciones contenidas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Rafal. Cualquier problema o duda de interpretación será resuelta por remisión a las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Alicante y a la Ley del Suelo y sus Reglamentos, la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, así como el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

D.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima admisible será de 0,60 m² por cada m² de superficie bruta del Sector de Planeamiento. Siendo la edificabilidad y el número de viviendas de cada parcela neta la asignada en los planos y cuadros de superficies del presente documento de ordenación pormenorizada, los cuales se transcriben a continuación:

CUADRO RESUMEN	
SUPERFICIE TOTAL	163.315 m ² _c
EDIFICABILIDAD	97.989 m ² techo
MÁX. OCUPACIÓN	60%
Nº ESTIMADO DE	1.000 hab.
Nº ALTURAS	2+ÁTICO ó 3
IEB	0.6 m ² /m ² _c
IEN	1.264
S.U.RESIDENCIAL	77.490 m ² _c
S.U.EQUIPAMIENTOS	18.431 m ² _c
ZONA VERDE	16.351 m ² _c
VIARIO	51.043 m ² _c

E.- Cómputo de la Edificabilidad

La edificabilidad, computada en m² de techo sobre m² de suelo, se medirá como la suma de toda la superficie de techo proyectada (o “forjados”) con la siguiente deducción:

- 1.- Los semisótanos que no excedan en ningún punto de **1,50 m.** sobre la rasante del terreno natural o, en su caso, de la acera.

F.- Usos globales admitidos

Como **uso global** se admiten todos los usos residenciales, tanto en vivienda como en alojamiento temporal (uso hotelero y apartamentos turísticos) y sanitario, además de aparcamiento.

Complementariamente se admiten:

5. Los usos comerciales en edificio específico o en planta baja.
6. Los usos de oficinas igualmente en edificio específico o en planta baja, salvo los propios de las profesiones liberales que pueden integrarse en el de vivienda.
7. Los usos industriales quedan expresamente prohibidos.
8. El uso de Estación de Servicio, previa autorización municipal.

G.- Tipología de la edificación

La tipología edificatoria del uso global residencial que se desarrollará en el presente Sector “RESIDENCIAL SUR”, podrá ser:

1.- Bloque exento

Bloque exento y bloque adosado, únicamente para los supuestos previstos en las condiciones particulares.

- Retranqueos de 3,00 m. a fachadas y 3,00 m. a linderos, salvo en los casos de parcelas existentes inferiores a 300 m²s.
- La altura máxima será de dos plantas más ático, (10,60 m.). Se permite 3 plantas en las zonas indicadas en las condiciones particulares.
- Los planos de cubiertas tendrán una pendiente máxima de 45° con la horizontal.
- La distancia mínima entre bloques será de 3,00 m.
- Los áticos deberán quedar retranqueados de fachada de forma que la cara superior de su cubierta quede por debajo de una línea que forma 45° con la horizontal y que se traza desde el extremo del vuelo de fachada.

H.- Estudios de Detalle

Podrán desarrollarse en todo el ámbito de las manzanas edificables del Plan Parcial Estudios de Detalle con carácter previo al otorgamiento de licencias de obras en cada una de ellas, con las finalidades previstas en el Artículo 79 Ley Urbanística Valencia.

Los Estudios de Detalle para la ordenación de volúmenes podrán transformar el ático en planta de piso, con la única finalidad de poder completar la edificabilidad máxima permitida.

I.- Parcelaciones

Podrán efectuarse parcelaciones en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades previstas en la Ley Urbanística Valenciana.

J.- Reparcelaciones

Se entenderá por reparcelación lo dispuesto en la legislación vigente.

K.- Proyectos de urbanización

Los Proyectos de Urbanización que se redacten en el desarrollo del presente sector “Residencial Sur”, se ajustarán a lo dispuesto en la ley Urbanística Valenciana y los reglamentos que lo desarrollen.

L.- Aparcamientos

Se preverán, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda, añadiendo una más por cada diez viviendas.

Se establecen en las zonas laterales de las vías de circulación, bandas de estacionamiento de vehículos en cordón de dimensiones 2,20 x 4,50 m y en batería, de las mismas dimensiones, con una previsión de aparcamiento sobre viales de 690 plazas. Esta dotación complementa con las plazas de aparcamiento previstas por la ordenanza en interior de las parcelas de una plaza por vivienda, lo que supone un máximo de 286 unidades en parcela privada, más 20 unid. en el exterior, destinadas a minusválidos. Todo esto supone un total de plazas de aparcamiento de 996 unidades, con lo que queda sobradamente justificada la dotación de aparcamientos exigible a esta actuación urbanística de 793 unidades.

4.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

4.1.- Z.R.Zona Residencial

Residencial Unitario y/o Plurifamiliar en bloque exento

En la zona destinada a la edificación residencial se podrán construir bloques exentos cumpliendo las condiciones de edificabilidad máxima, retranqueos, ocupación máxima y el resto de determinaciones asignadas a este sector.

R.AG.1.- Tipología de edificación

Se permiten los siguientes tipos de edificación:

- a.- Vivienda adosada en hilera en una planta (bungalows).*
- b.- Vivienda adosada en hilera en duplex.*
- c.- Vivienda plurifamiliar en bloque exento⁽¹⁾.*

⁽¹⁾ Se permite el bloque adosado en las condiciones previstas en el apartado R.A.G.5. Retranqueos para las parcelas actualmente escrituradas de superficie inferior a 300 m²s según la Reparcelación aprobada o según las segregaciones concedidas por el Excmo. Ayuntamiento de Rafal antes de la aprobación de esta Modificación puntual.

R.AG.2.- Porcentaje Uso Residencial

No se establece.

R.AG.3.- Parcela mínima

La parcela mínima para el desarrollo de conjuntos de esta tipología de edificación será de 300 m², con una fachada mínima de 16 m.

Se permiten las parcelas actualmente escrituras o segregadas, con anterioridad a la aprobación de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Sector Sur, de superficie inferior a 300 m² y superior a 150 m² que se indica en el apartado R.A.G.5.

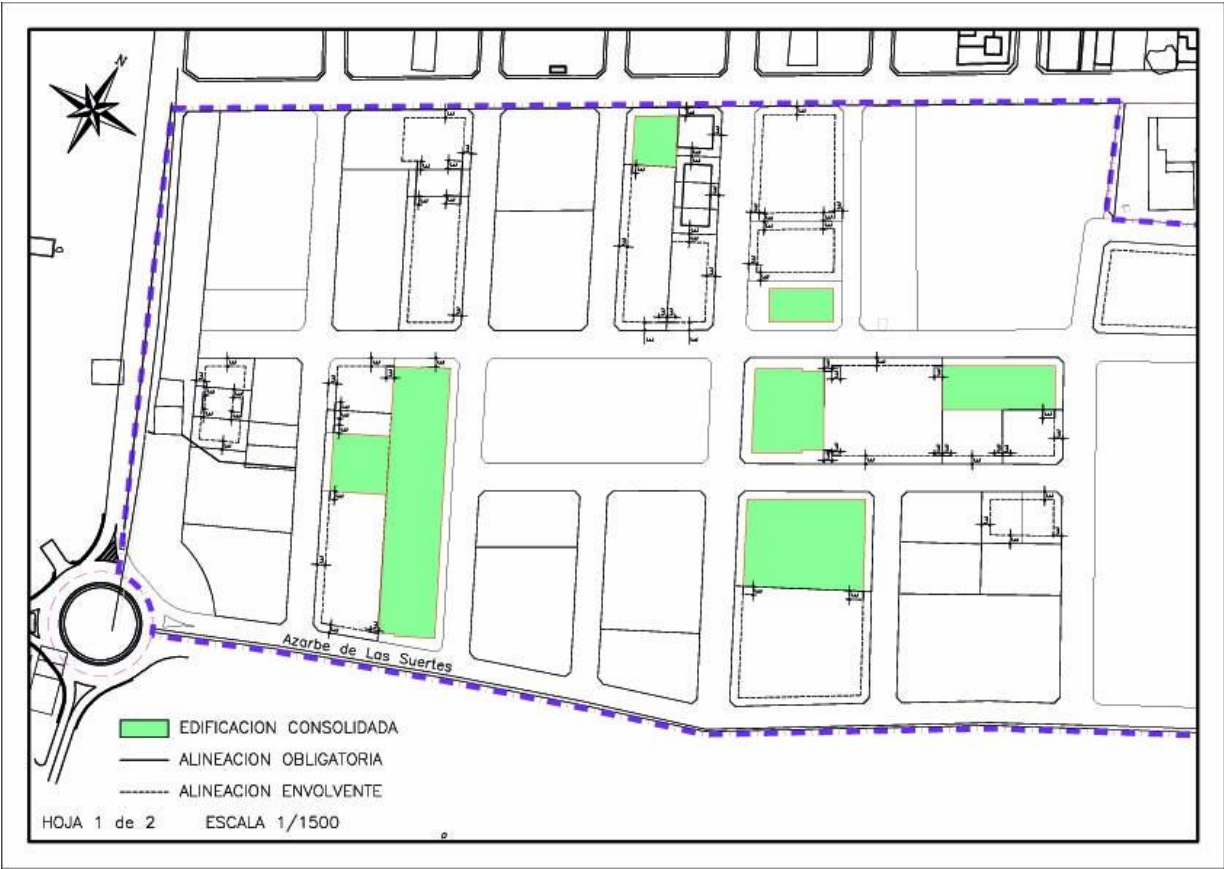
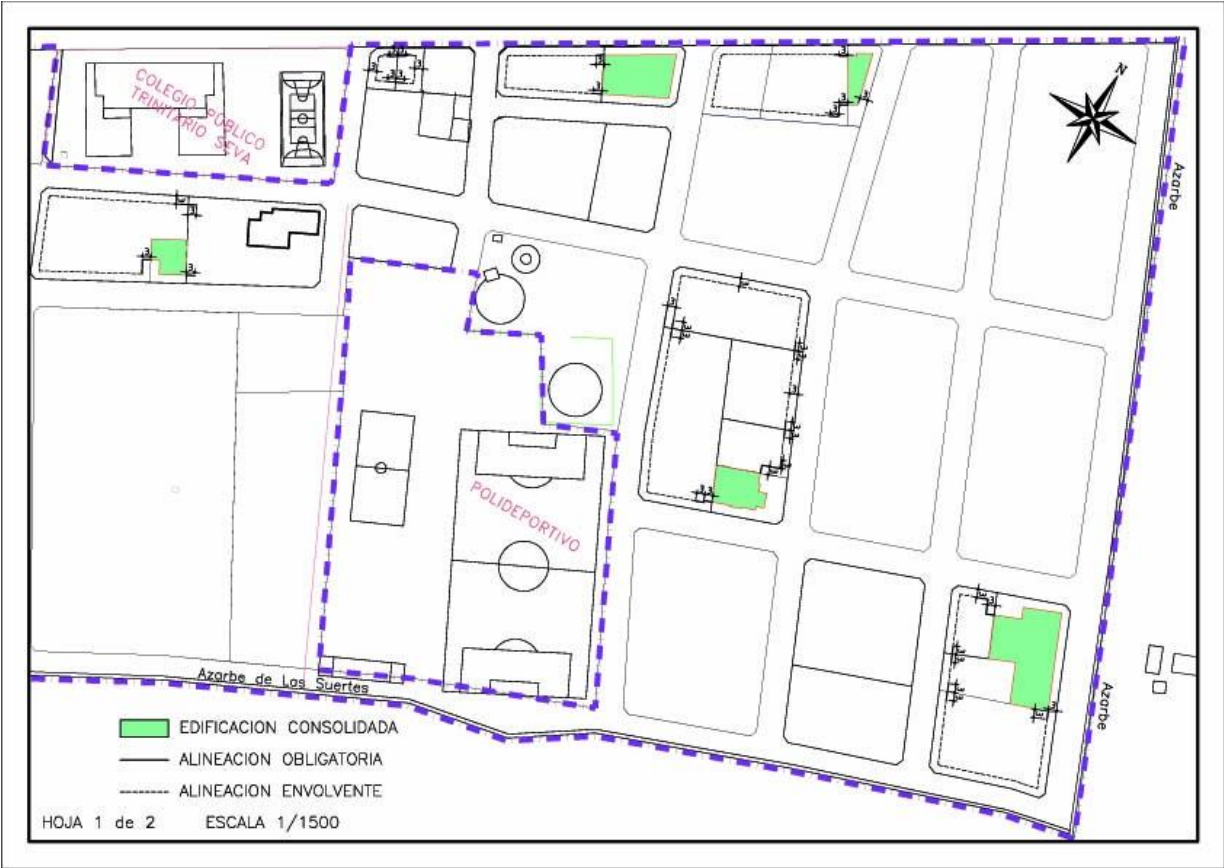
R.AG.4.- Edificabilidad máxima

La superficie total edificada para cada manzana, será el producto de la parcela neta por el índice de edificabilidad neta que es 1,264 m²t/m²s.

R.AG.5.- Retranqueos

Las edificaciones guardarán unos retranqueos mínimos de 3 m. a fachada, y 3 m. a linderos y la distancia mínima entre bloques de la misma parcela será de 3,00 m. En las parcelas actualmente existentes, se podrá eliminar un retranqueo a un lindero lateral manteniendo el resto mediante Estudio de Detalle. La parte adosada no será inferior a 6 m.

A continuación se indican esquemas de las parcelas en los que se resuelven gráficamente sus alineaciones, considerando una línea de edificación obligatoria (línea continua) y otra línea de edificación libre (línea discontinua).



R.AG.6.- Altura de edificación

La altura máxima de edificación será de 2 plantas, incluida la planta baja, con la posibilidad de construir ático, con una altura máxima de coronación de 10,60 m. medidos desde el nivel del terreno en el punto medio de la fachada hasta el plano inferior del último forjado. En las parcelas actuales se permite transformar la planta ático en planta de piso, con la única finalidad de poder completar la máxima edificabilidad permitida. **A su vez, se permitirá colmatar la planta segunda (transformar la planta ático en planta de piso) incrementando la edificabilidad, siempre y cuando previamente a la concesión de la licencia de obras por el Excmo. Ayuntamiento de Rafal, se deberá realizar la correspondiente compensación económica que se integrará en el patrimonio público de suelo. El VRS se calculará y justificará en el momento de la solicitud de la licencia de obras, obtenido en base al estudio de mercado realizado para ello en ese momento en el correspondiente ámbito espacial homogéneo. Y previamente a la concesión de la licencia de obras por el Excmo. Ayuntamiento de Rafal, se deberá realizar la correspondiente compensación económica que se integrará en el patrimonio público de suelo.**

R.AG.7.- Sótanos y semisótanos

Únicamente se permite la construcción de semisótanos, siempre que tengan la ventilación suficiente para el uso a que se destinen, y la altura libre no sea inferior a 2,20 m. Para el cómputo de edificabilidad, no se incluirán en dicho cómputo las superficies de los mismos siempre que cumplan que la altura máxima del semisótano, medido a la cara inferior del forjado del mismo, no supere 1,50 m. sobre la rasante media del terreno; en caso contrario computará al 100 %.

Se permiten los semisótanos, siempre y cuando el nivel de su pavimento este por encima de la cota de alcantarillado por el que han de servirse y cumplan las condiciones que se indican en el apartado R.A.G.12.

R.AG.8.- Voladizos

No se permite invadir el retranqueo con voladizos o balcones.

R.AG.9.- Longitud máxima de edificación

Se mantiene el texto vigente

R.AG.10.- Usos

Se mantiene el texto vigente.

R.AG.11.- Aparcamientos

En los Proyectos de cada conjunto de viviendas se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento sobre parcela, por cada unidad de vivienda construida, añadiendo una más por cada diez viviendas.

R.AG.12.- Condiciones exigidas por la Normativa del Plan de Acción Territorial sobre Prevención de Riesgo de Inundación de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA):

De acuerdo al art. 28 de la Normativa de PATRICOVA y conforme a los Informes emitidos por la Consellería de Territorio y Vivienda en relación con los Estudios de Inundabilidad de Rafal, por tratarse de un municipio catalogado como zona de riesgo 2 solo se permitirán semisótanos cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- *El acceso será estanco.*
- *El sistema de drenaje no estará conectado a la red de alcantarillado y dispondrá de un sistema de bombeo independiente alimentado mediante grupo electrógeno.*
- *El uso será exclusivamente de aparcamiento de vehículos.*
- *La rampa de acceso estará sobreelevada 10 cm sobre la rasante de la acera.*
- *Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior, deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.*

Además, las edificaciones que se realicen en estos suelos, realizarán las acometidas a la red de alcantarillado de manera que no se permita el flujo del agua en sentido contrario, utilizando para ello válvulas antiretorno automáticas o de accionamiento manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.

Igualmente las edificaciones de nueva planta de uso residencial, comercial y de servicios que hubieran de emplazarse en planta baja, deberán de cumplir las siguientes condiciones:

- *La cota del forjado de planta baja se situará a 80 cm. por encima de la rasante de la calle.*
- *Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de 1,50 m. por encima de la rasante de la calle.*
- *La caja general de protección se situará como mínimo a 70 cm. por encima de la cota del forjado de planta baja.*
- *Con el fin de evitar el efecto embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramientos de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de 40 cm. de altura y en todo su perímetro.*
- *Finalmente las cimentaciones estructuras y cerramientos de los edificios, deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de 1,50 m. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y se anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.*

4.2.- Z.T.Zona Terciaria

No existe.

4.3.- E.Q.- Zona de Equipamientos. Dotacional Público

E.1.- Tipología de las edificaciones

Zona destinada a la edificación pública, que considere necesario el Ayuntamiento de Rafal, siempre dentro de los usos que al respecto marca el Reglamento de la Comunidad Valenciana.

Las parcelas números 11 y 12 tienen la calificación de Suelo Dotacional Educativo Cultural (SUD – ED), para la ampliación del suelo educativo colindante, y la construcción en estas parcelas se ajustará a la tipología de edificación que viene ejecutando la Conselleria.

Las edificaciones públicas que se desarrollen mantendrán de forma obligatoria el retranqueo de 3 m. a lindero; permitiéndose ocupar el retranqueo a fachada hasta en un 80% de su longitud.

Las condiciones de alturas y semisótanos se ajustarán a lo dispuesto en los apartados anteriores.

E.2.- Usos.

Educativo-Cultural (ED): Centros Docentes, Bibliotecas, Museos y otros servicios de análoga finalidad.

Deportivo-recreativo (RD): Recintos cerrados, cubiertos o descubiertos para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

Asistencial (TD): Servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.

Infraestructura-servicio urbano (ID): instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura de transporte y otras análogas.

Administrativo-Institucional (AD): sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.

E.3.- Edificabilidad.

- Su edificabilidad es libre a discreción de la Corporación de Rafal.

4.4.- Z.V.- Zonas Verdes de red primaria y red secundaria y Áreas de Juego.

V.1.- Tipología de la zona

Zona destinada a espacios verdes, libres, áreas de juego con parques y jardines, zonas de recreo, etc., pudiendo tener una edificación auxiliar (quioscos, aseos, etc.) sin cómputo de volumen con una altura máxima de una planta y una ocupación máxima de un 1 % sobre la superficie de la parcela.

V.2.- Retranqueos

4 m. a linderos y viales.

V.3.- Usos

Los propios del parque como quioscos, cabinas telefónicas, Centros de Transformación, esparcimiento, ocio, aseos, etc.

V.4.- Máxima ocupación

La edificación (quioscos, aseos, cabinas telefónicas, etc.) ocupará como máximo el 1 % de la superficie de la parcela.

5.- CONCLUSIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Con la Modificación Puntual se ajusta, sin alterar las condiciones estructurales del planeamiento, la parcela mínima a una realidad de hecho, tanto física, como registralmente. Por todo lo expuesto en este apartado se da por concluida la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas. Lo que no se especifique en este documento, se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales del P.G.O.U. de Rafal.

6.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera *Se permite ocupar el retranqueo a lindero en aquellos solares que el colindante ya se haya adosado o tenga licencia municipal de obras concedida en tales condiciones, antes de la aprobación de esta Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Sector Sur.*

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

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

El desarrollo previsible de la Modificación Puntual nº 6 del PGOU de Rafal, tiene en el cumplimiento de los objetivos de la planificación su principal justificación, el nuevo planeamiento dedica gran parte de sus esfuerzos a la mejora del modelo territorial ya existente, proponiendo soluciones a los problemas y dificultades encontrados en su desarrollo y favoreciendo medidas que mejoren su gestión y la calidad.

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

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

La Modificación Puntual del PGOU de Rafal, prevista se amolda a las necesidades del municipio, sobre todo en la Alternativa 2 ya que supone solucionar la problemática de la necesidad del **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 segunda. Esta necesidad surge debido a que actualmente existen numerosas peticiones de la ciudadanía para colmatar esta planta ático. Así como 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, lo cual, potencia la necesidad de plantear la presente modificación puntual del PGOU.

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

- Regularización de la volumetría edificatoria del sector Sur.
- Adquisición de zonas verdes.

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.

8.1. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Condiciones derivadas del planeamiento cuando se modifican las Normas Urbanísticas del PGOU de Rafal.

Condiciones del planeamiento según la ALTERNATIVA 1

Esta alternativa supone la actuación nula o no intervención en el planeamiento urbanístico y territorial de Rafal lo cual, supone una nula actualización de las directrices de ordenación territorial existentes y de 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

Condiciones del planeamiento según la ALTERNATIVA 2

ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y A LAS DEUT

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

MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS (EDG)

El art. 63.3. de la LOTUP exige garantizar el mantenimiento del equilibrio de las dotaciones públicas ante las modificaciones del planeamiento:

“3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.”

La modificación supone una mínima alteración de la edificabilidad ya que pasamos de una edificabilidad de 1,264 m²/m²s a 1,458 m²/m²s (entendiendo que la edificabilidad inicial se corresponde a la tipología PB+1+ático, y la edificabilidad final corresponde a la tipología PB+2)

Por lo cual, estamos ante un mínimo aumento de la aprovechamiento pero que en la realidad actualmente existen multitud de edificaciones existentes que han colmatado el “resto” de la planta ático con pérgolas o elementos similares, lo cual perjudica a la visual paisajística del entorno urbano.

La modificación planteada supone una mínima alteración de los estándares dotacionales, ya que como hemos comentado anteriormente, se les permitirá el 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.

En el ámbito donde nos encontramos, suelo urbano completamente colmatado, 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 TRLOTUP, el ayuntamiento de Rafal en base a la presente memoria de viabilidad económica, recibirá la cesión de los terrenos en los que materializar el 5 % de las plusvalías públicas generadas por dicha acción urbanística **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. El incremento de aprovechamiento atribuido por el planeamiento (modificación puntual 6 del PGOU de Rafal) a parcelas en Suelo Urbano del Sector “residencial Sur”, comporta la generación de una carga y un deber sobre la base de la obligada aplicación del Principio de Reparto de Cargas y Beneficios y del de Participación Pública en las Plusvalías, principios básicos y fundacionales del Sistema Urbanístico Español, a saber:

a).- Primero: Constituida por una reserva de suelo para Dotaciones (RD) necesarias para satisfacer las demandas de servicios públicos derivadas de los ciudadanos-usuarios adicionales generados por las nuevas edificabilidades atribuidas, suelos para RD que deberán dimensionarse en proporción al incremento de aprovechamiento atribuido sobre el patrimonializado y cuya cuantificación debe establecerse sobre la base de los estándares que para el suelo Urbano prevea la legislación autonómica, carga que debe ser levantada previamente a la patrimonialización del aprovechamiento adicional otorgado.

b).- Segundo: Derivado del principio de participación pública en las plusvalías por el que le corresponde a la Administración una parte de las generadas por la acción pública del planeamiento urbanístico y que se constituye por el 5% que determina la legislación autonómica valenciana en función de la legislación estatal y que debe entenderse aplicable al incremento de aprovechamiento atribuido sobre el patrimonializado.

Que tal y como viene reflejado en el Informe y Memoria de Sostenibilidad Económica, tendría el siguiente resultado:

Si unimos la compensación económica por aportación de suelo para Dotaciones Públicas (Ced) y la cuota de participación pública en las plusvalías que le correspondería a dicha parcela (Cpp), obtendríamos el siguiente valor:

$$C_{total} = Ced + Cpp \text{ (€)}$$

$$C_{total} = 3,05835 \times (\text{Superficie Solar}) \text{ (€)}$$

Por todo ello, **previamente a la concesión de la licencia de obras por el Excmo. Ayuntamiento de Rafal, se deberá realizar la siguiente compensación económica que**

se integrará en el patrimonio público de suelo.

Compensación económica = 3,05835 x (Superficie Solar) €

La aplicación de este precepto estará regulado en el artículo R.AG.6. del artículo 4.1. de las Normas urbanísticas del “Sector Residencial Sur”, de la presente modificación puntual, donde se indica lo siguiente:

...A su vez, se permitirá colmatar la planta segunda (transformar la planta ático en planta de piso) incrementando la edificabilidad, siempre y cuando previamente a la concesión de la licencia de obras por el Excmo. Ayuntamiento de Rafal, se deberá realizar la correspondiente compensación económica que se integrará en el patrimonio público de suelo. El VRS se calculará y justificará en el momento de la solicitud de la licencia de obras, obtenido en base al estudio de mercado realizado para ello en ese momento en el correspondiente ámbito espacial homogéneo. Y previamente a la concesión de la licencia de obras por el Excmo. Ayuntamiento de Rafal, se deberá realizar la correspondiente compensación económica que se integrará en el patrimonio público de suelo.

La utilización por los particulares de este exceso de edificabilidad tiene carácter optativo, por ello, al ser un **exceso de edificabilidad con carácter optativo** no se establece en la presente Modificación Puntual exactamente **el efecto en los Ingresos en la Hacienda Pública, si bien, en cualquier caso tendría carácter positivo.**

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 presente Modificación Puntual no supone modificación de la red primaria viaria, perteneciendo a la red secundaria todo el viario afectado.

8.2. CONDICIONES QUE DERIVAN DEL PLANEAMIENTO DE ACCIÓN TERRITORIAL VIGENTE

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

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

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

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

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

Las condiciones de ordenación de los terrenos que nos ocupan se encuentran definidas en el Plan General de Rafal, actualmente vigente. Debido a la situación en suelo urbano consolidado, no existen afecciones por la cartografía temática publicada por la Conselleria competentes en territorio y urbanismo, ni por legislación o planificación sectorial o territorial alguna.

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

Carreteras.

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

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

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

Vías pecuarias

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

Dominio hídrico

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Protección forestal y arbolado

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

8.5. ANÁLISIS DEL PATRIMONIO CULTURAL

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

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

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

Medioambientales

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

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

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

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

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

El **trazado de infraestructuras** deberá acomodarse al suelo por donde se implanten, siendo coherente con los usos permitidos para cada categoría y clasificación del suelo.

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

10. PLAN DE PARTICIPACION PÚBLICA

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

Para abordar la elaboración de La Modificación Puntual nº 6 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. 55 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, 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 el propio TRLOTUP 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 TRLOTUP, 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.

Consta en el expediente de su razón, en el Ayuntamiento de Rafal, Certificado del Secretario-interventor donde se certifica lo siguiente:

“Que en relación con el expediente 3210/2023 de modificación puntual nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Rafal, se ha cumplido con el artículo 51 del Decreto Legislativo 2/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, habiendo sido publicado en la página web desde el día 13/10/2023 hasta el día de hoy, el documento de consulta previa, para facilitar la participación ciudadana.

Que durante el citado plazo de publicación no se han registrado en estas dependencias ningún escrito, opinión, ni otro tipo de manifestaciones sobre la misma.”

Y para que conste a los efectos oportunos, se emite el presente Documento Inicial Estratégico para la Modificación Puntual número 6 del PGOU de Rafal.

Fdo.: Fernando Cervantes García
Arquitecto y Diplomado Técnico Urbanista