

2023

# MODIFICACION PUNTUAL N°6

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

FERNANDO CERVANTES GARCIA  
ARQUITECTO Y DIPLOMADO TECNICO URBANISTA



## INDICE

### **1. MEMORIA INFORMATIVA**

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

### **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 2.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN
- 2.2. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
- 2.3. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y A LAS DEUT
- 2.4. MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS
- 2.5. PAISAJE
- 2.6. INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA (ANEXO 1)
- 2.7. INFORME DE GENERO (ANEXO 2)
- 2.8. INFORME SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA (ANEXO 3)

### **3. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN**

### **4. DOCUMENTACIÓN**

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1.OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

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

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

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

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

El objeto de la actuación propuesta lo constituyen 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.

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.

## 1.2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

La presente modificación puntual se formula a iniciativa municipal, con legitimación en el art. 52 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 equipo redactor del presente documento es el Arquitecto y Diplomado Técnico Urbanista por el Instituto de Administración Pública, Fernando Cervantes García, conforme al encargo realizado.

## 1.3. ANTECEDENTES

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

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

Ámbito sectorial, del área de reparto y de la U.E.:	163.315 m <sup>2</sup>
Índice de edificabilidad bruta:	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Alturas (2 plantas + ático):	10,6 m.
Parcela mínima:	1.500 m <sup>2</sup>
Uso característico:	Residencial

Por decreto de Alcaldía de 25 de noviembre de 2004 y publicado en el B.O.P. de Alicante de 17 de diciembre de 2004 fue aprobada definitivamente la Reparcelación del Sector “Residencial Sur”. La Reparcelación determinó las adjudicaciones correspondientes en donde se establecieron parcelas de 150 m<sup>2</sup>, 420 m<sup>2</sup>, 903 m<sup>2</sup>, etc., por debajo de la parcela mínima, con el problema de que la edificabilidad correspondiente conforme a las condiciones de edificación no resultaba materializable en las parcelas de pequeño tamaño (de 150 m<sup>2</sup>). Esta situación supone que el Ayuntamiento de Rafal debe acometer una Modificación Puntual del PGOU vigente para regularizar la edificabilidad de este sector y con ello adquirir zonas verdes.



- RED PRIMARIA VIARIA
- - - DELIMITACIÓN TIPOLOGÍA SUELOS
- PROTECCIÓN DE CARRETERAS (10 m.)
- - - DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE POLIGONO INDUSTRIAL
- SUELO URBANIZABLE SECTOR SUR

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE RAFAL

Teresa Barceló López  
ARQUITECTO

Tomás Conejero Guillén  
ING. TEC. OBRAS PÚBLICAS  
ABOGADO



PLANO 01	PLANO DE ORDENACIÓN SECTOR SUR
FECHA JUNIO 99	SITUACIÓN EN EL TÉRMINO
ESCALA 1/10000	R'2.002
	0 100 300

PLANO 01. SITUACION EN EL TERMINO



- LEYENDA**
- RED PRIMARIA VIARIA
  - - - DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO
  - - - DELIMITACIÓN DE TIPO DE SUELO
  - PROTECCIÓN VIARIA (20 m.)
  - AMPLIACIÓN CENTRO EDUCATIVO (S.U.D.-E.S.)
  - EQUIPAMENTOS (S.U.D.)
  - ZONA VERDE RED RECUPERADA (R.V.)
  - ZONA VERDE PROTECCIÓN DE CARRETERAS

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE RAFAL

Teresa Barceló López  
ARQUITECTO

Tomás Conejero Guillén  
ING. TEC. OBRAS PÚBLICAS  
ABOGADO



PLANO 05	DISTRIBUCIÓN Y ZONIFICACIÓN
FECHA JUNIO 99	R' 2.002
ESCALA 1/10000	0 10 50

PLANO 05. DISTRIBUCION Y ZONIFICACION

## 1.4.CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRENO

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

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

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



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.**





Plano del PGOU. Ámbito: Sector “Residencial Sur”

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

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

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

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

La estructura de la propiedad en lo que afecta al objeto del presente documento está definido en la presente modificación puntual permitiendo a los afectados por el nuevo incremento mínimo del aprovechamiento, colmatar su aprovechamiento actual en planta ático.

## 1.6. 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 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> 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:

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

**E.- Cómputo de la Edificabilidad**

La edificabilidad, computada en m<sup>2</sup> de techo sobre m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>s.
- 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.I.- 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*<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> *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 m<sup>2</sup>s 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> y superior a 150 m<sup>2</sup> que se indica en el apartado R.A.G.5.*

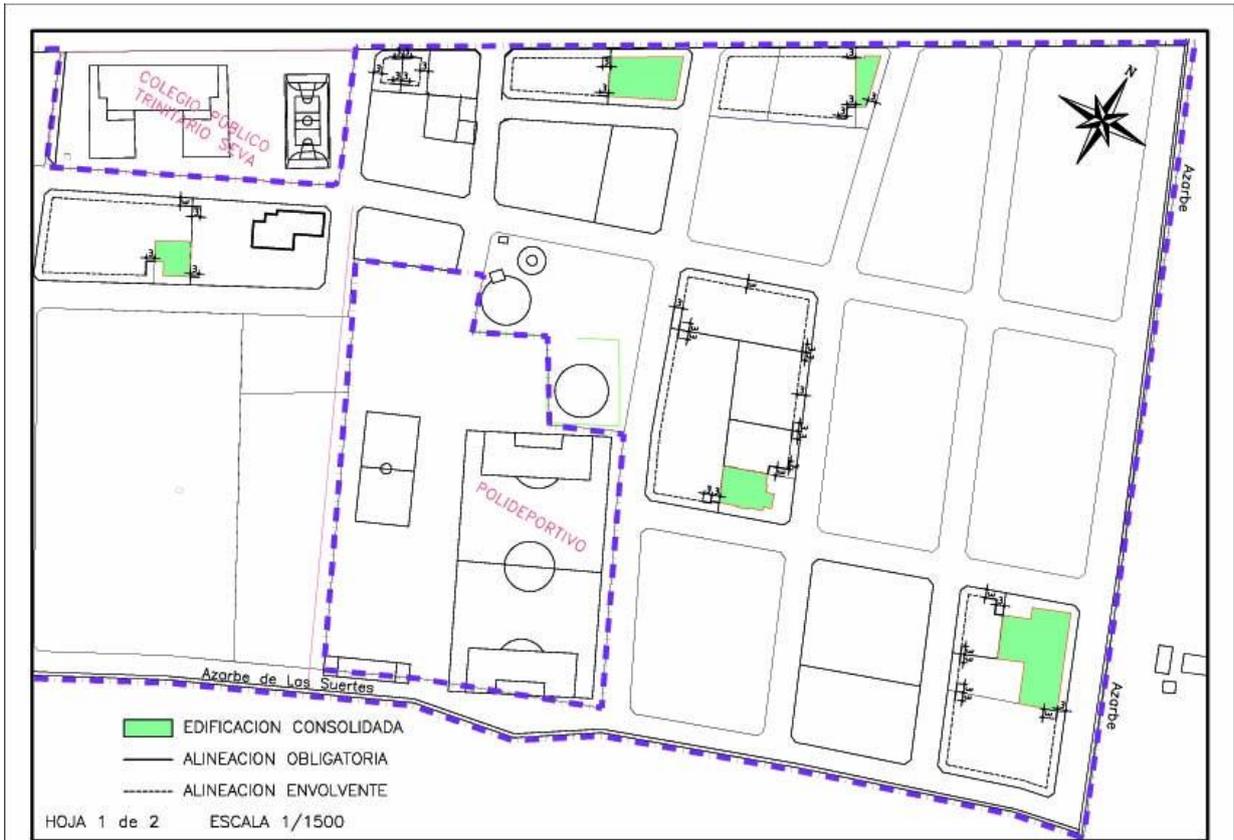
**R.AG.4.- Edificabilidad máxima**

*La superficie total edificada para cada manzana, será el producto de la parcela neta por el índice de edificabilidad neta que es 1,264 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.*

**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 eléctrico.*
- *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**

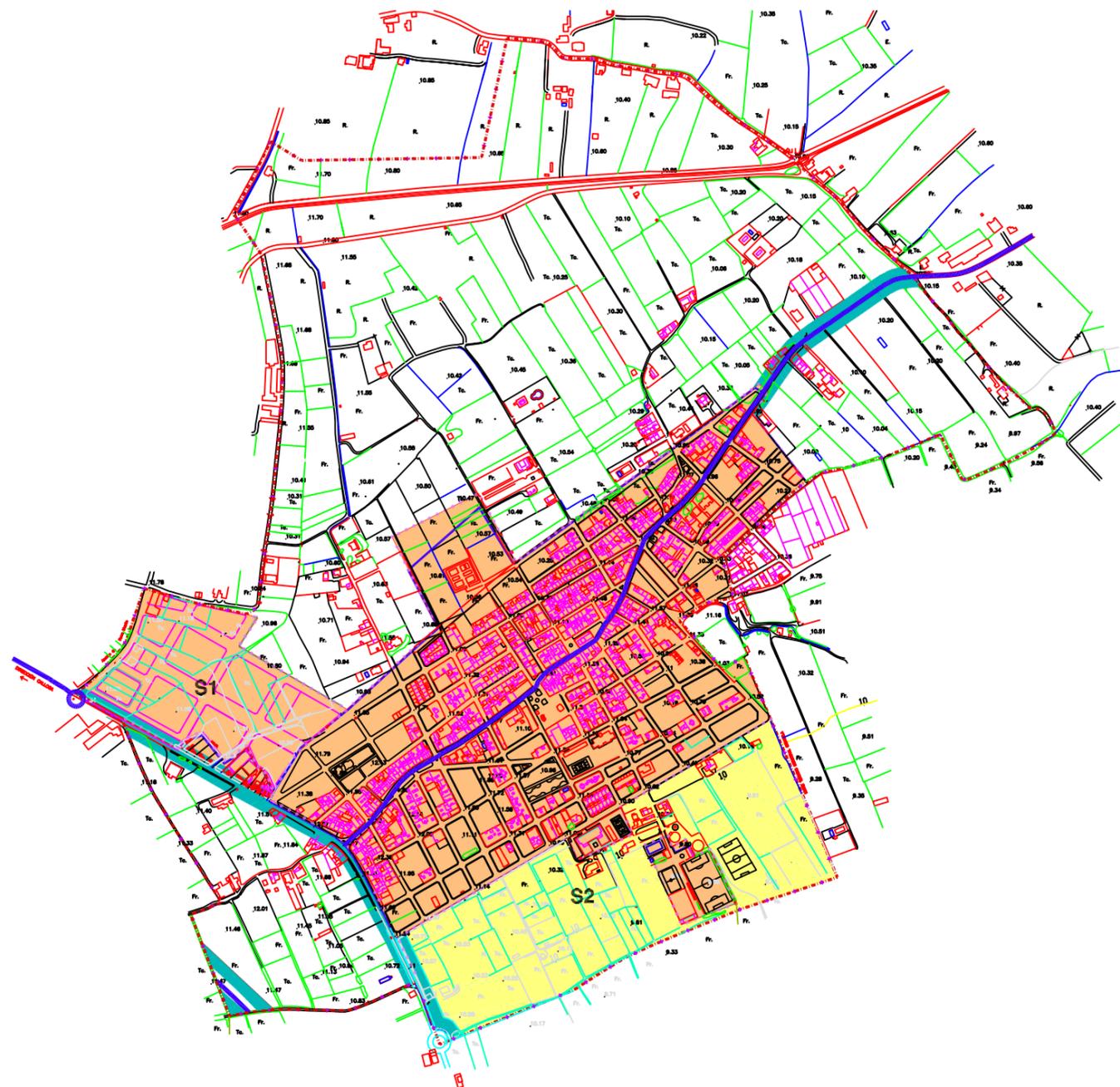
*Con la Modificación Puntual se ajusta, sin alterar las condiciones estructurales del planeamiento, la parcela mínima a una realidad de hecho, tanto física, como registralmente. Por todo lo expuesto en este apartado se da por concluida la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas. Lo que no se 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.*

## **1.7. PLANOS DE INFORMACION**

- PLANO 01. SITUACION EN EL TERMINO
- PLANO 05. DISTRIBUCION Y ZONIFICACION



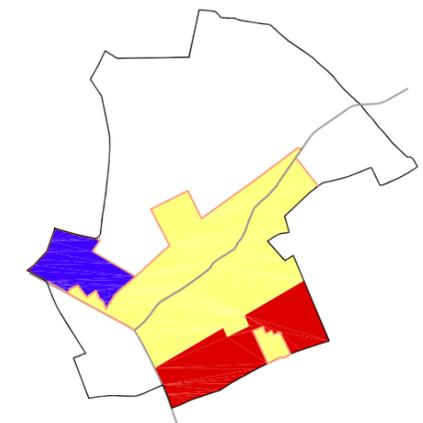
- RED PRIMARIA VIARIA
- DELIMITACIÓN TIPOLOGÍA SUELOS
- PROTECCIÓN DE CARRETERAS (18 m.)
- DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE POLIGONO INDUSTRIAL
- SUELO URBANIZABLE SECTOR SUR

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

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE RAFAL**

**Teresa Barceló López**  
ARQUITECTO

**Tomás Conejero Guillén**  
ING. TÈC. OBRAS PÚBLICAS  
ABOGADO



PLANOS DE ORDENACIÓN SECTOR SUR

PLANO  
01

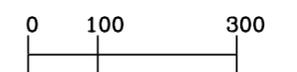
**SITUACIÓN EN EL TÉRMINO**

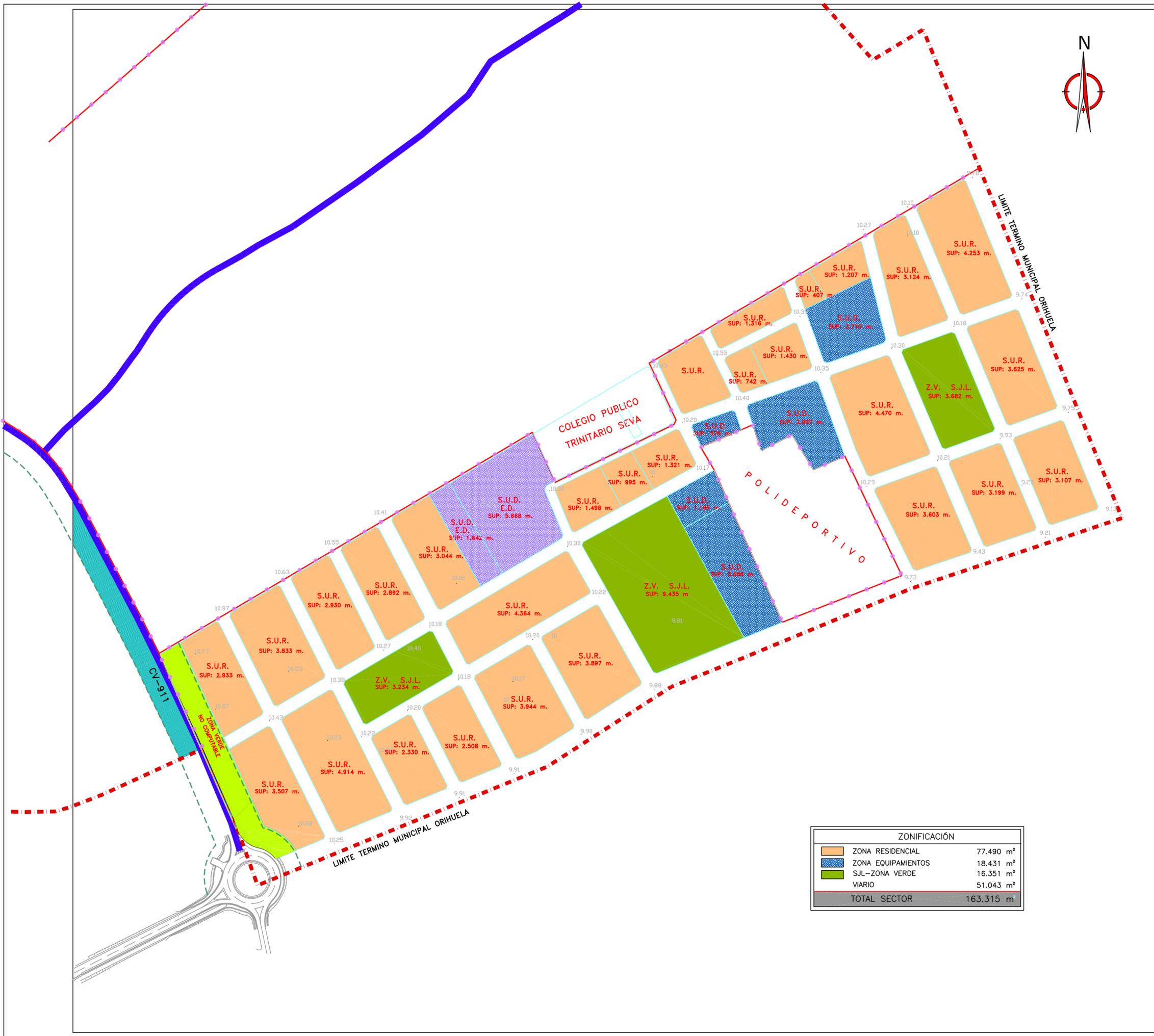
FECHA  
JUNIO 99

R'2.002

ESCALA

1/10000





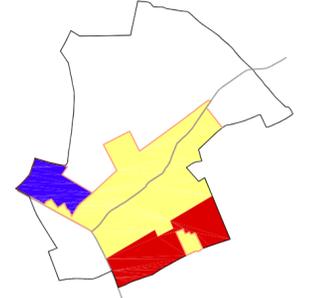
LEYENDA	
	RED PRIMARIA VIARIA
	DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO
	DELIMITACIÓN DE TIPOS DE SUELO
	PROTECCIÓN VIARIA (18 m.)
	AMPLIACIÓN CENTRO EDUCATIVO (S.U.D.-E.D.)
	EQUIPAMIENTOS (S.U.D.)
	ZONA VERDE RED SECUNDARIA (S.J.L.)
	ZONA VERDE PROTECCIÓN DE CARRETERAS

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

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE RAFAL**

**Teresa Barceló López**  
ARQUITECTO

**Tomás Conejero Guillén**  
ING. TÈC. OBRAS PÚBLICAS  
ABOGADO



ZONIFICACIÓN	
	ZONA RESIDENCIAL 77.490 m <sup>2</sup>
	ZONA EQUIPAMIENTOS 18.431 m <sup>2</sup>
	SJL-ZONA VERDE 16.351 m <sup>2</sup>
	VIARIO 51.043 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>163.315 m<sup>2</sup></b>

PLANOS DE ORDENACIÓN SECTOR SUR

PLANO <b>05</b>	<b>DISTRIBUCIÓN Y ZONIFICACIÓN.</b>
FECHA <b>JUNIO 99</b> R' 2.002	
ESCALA <b>1/2000</b>	

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

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

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

- “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.

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.**

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”, de la presente memoria.

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.

## 2.2. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual nº6 supone la redacción de una modificación Puntual del PGOU de Rafal, que sirve para 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.

### CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

A continuación procedemos a definir el contenido de la presente modificación puntual nº6 de las Normas Urbanísticas del PGOU 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 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> 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:

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

**E.- Cómputo de la Edificabilidad**

La edificabilidad, computada en m<sup>2</sup> de techo sobre m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>s.*
- *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.I.- 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<sup>(1)</sup>.*

*(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 m<sup>2</sup>s según la Reparcelación aprobada o según las segregaciones concedidas por el Excmo. Ayuntamiento de Rafal antes de la aprobación de esta Modificación puntual.*

**R.A.G.2.- Porcentaje Uso Residencial**

*No se establece.*

**R.A.G.3.- Parcela mínima**

*La parcela mínima para el desarrollo de conjuntos de esta tipología de edificación será de 300 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> y superior a 150 m<sup>2</sup> que se indica en el apartado R.A.G.5.*

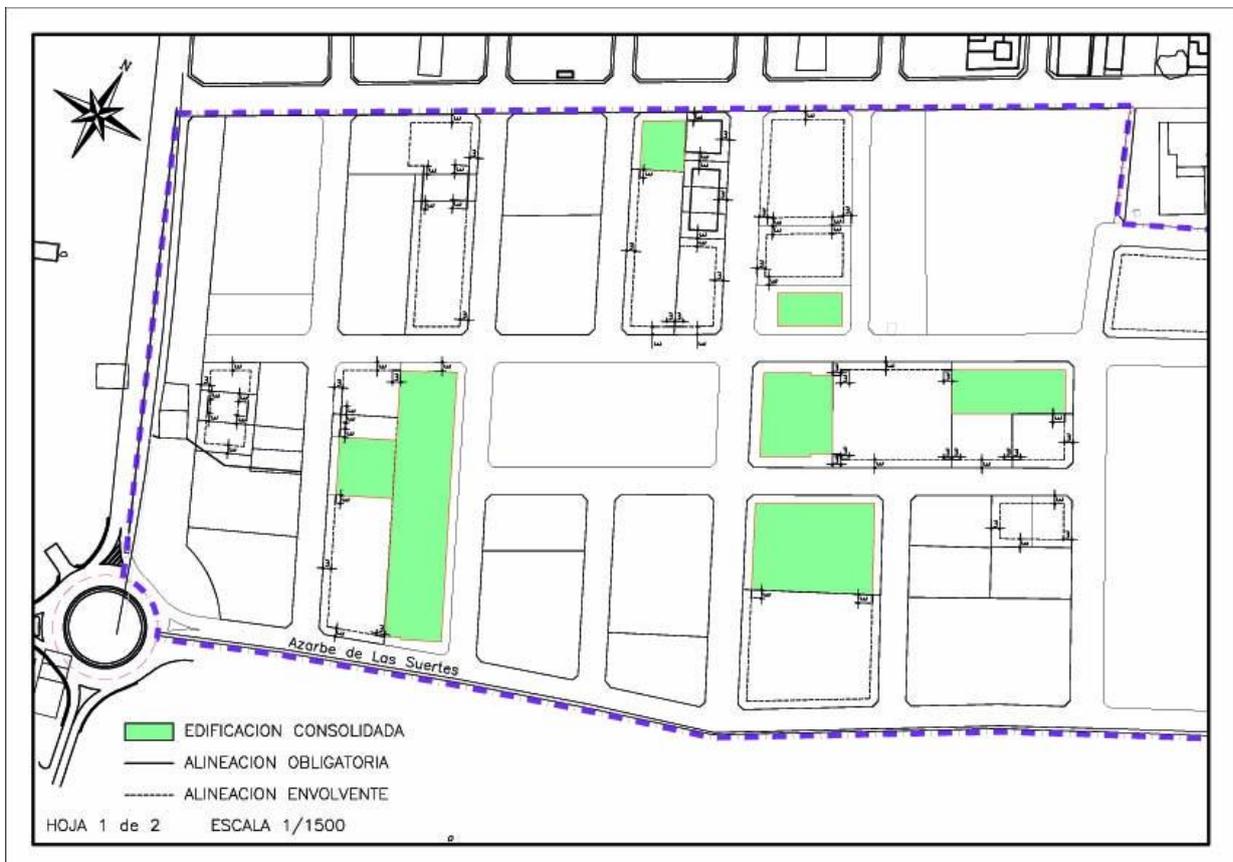
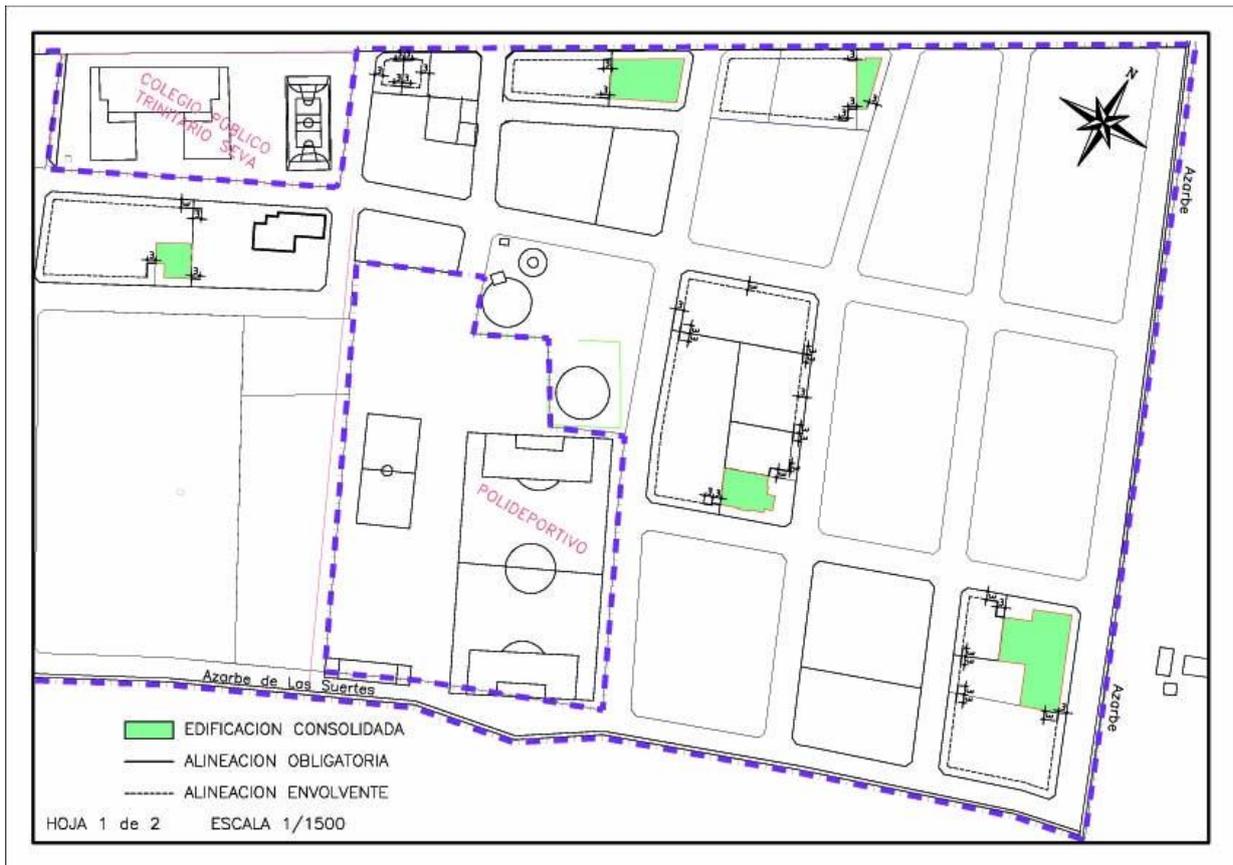
**R.A.G.4.- Edificabilidad máxima**

*La superficie total edificada para cada manzana, será el producto de la parcela neta por el índice de edificabilidad neta que es 1,264 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.*

**R.A.G.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.*

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

La modificación propuesta afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada, por lo que se respetan tanto las Directrices definitorias de la estrategia de la evolución urbana y ocupación del territorio (DEUT), como la ordenación estructural del Plan General.

### **2.4. MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS (EDG)**

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

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

La modificación supone una mínima alteración de la edificabilidad ya que pasamos de una edificabilidad de 1,264 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a 1,458 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (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.

## **2.5. PAISAJE**

La modificación propuesta altera las condiciones físicas, paisajísticas y visuales de la ordenación vigente de una manera favorable ya que 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 y permitiendo esta colmatación de la planta segunda se regularizara la fachada al vial publico, obteniendo un lienzo de fachada mas homogéneo e integrador de la ciudad.

La modificación de planeamiento que se pretende acometer, dota de las condiciones de funcionalidad, ornato y calidad adecuadas para el ámbito del Sector “Residencial Sur” de Rafal.

En la modificación se ha tenido en cuenta que se debe garantizar la percepción de seguridad en los espacios urbanos mediante una adecuada iluminación y la máxima visibilidad en todo momento.

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

## **2.6. INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA (ANEXO 1)**

2023

# INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA (ANEXO1)

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DEL  
PLAN GENERAL DE RAFAL  
(ALICANTE)

FERNANDO CERVANTES GARCIA  
ARQUITECTO Y DIPLOMADO TECNICO URBANISTA



## ÍNDICE

<b>1. PROCEDENCIA</b> .....	<b>3</b>
<b>2. OBJETO</b> .....	<b>7</b>
<b>3. ESTRUCTURA</b> .....	<b>8</b>
<b>4. INFORMACIÓN GENERAL</b> .....	<b>9</b>
<b>5. PREVISIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U.</b> .....	<b>9</b>
<b>6. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS</b> .....	<b>10</b>
<b>7. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS</b> .....	<b>13</b>
<b>8. MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA</b> .....	<b>15</b>
___ I.CALCULO DEL VALOR DE VENTA (Vv). INFORMACIÓN DE MERCADO:.....	15
___ II.CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN. COSTE DE CONSTRUCCIÓN POR CONTRATA:.....	18
___ III.CALCULO DE GASTOS GENERALES (K) Y VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO: .....	20
___ IV.INCREMENTO APROVECHAMIENTO .....	21
___ V.COMPENSACIÓN ECONÓMICA DE VALOR EQUIVALENTE .....	22
<b>9. CONCLUSIONES</b> .....	<b>27</b>

## **1. PROCEDENCIA**

El marco legislativo Estatal exige la redacción de una memoria de sostenibilidad económica conforme se establece en el Texto Refundido de la Ley de Suelo (R.D. 7/2015). Hasta la fecha, no se había redactado la memoria de sostenibilidad económica en referencia a este instrumento de planeamiento, debido a que se trata de suelo urbano en el que ya se incurre por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Rafal en los costes de mantenimiento y prestación de servicios urbanos para un nivel de población alta.

Esto último quiere decir que no habrá un aumento de la densidad de la población, y por tanto de la recaudación y/o incrementos de los costes de mantenimiento del área urbana consolidada.

Estas memorias tienen un importante sentido y relevancia para ámbitos de superficie mayor y de nueva creación para un análisis del impacto que tendrían estos nuevos desarrollos en la Hacienda Pública.

### **ANTECEDENTES-LEGISLACIÓN**

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015 en el artículo 22 apartados 4 y 5 establecen de que:

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas

derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Estas normas obligan a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone para la administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones consecuencia de la aprobación definitiva de modificación puntual número 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Rafal.

Dicha innovación normativa proviene de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y se halla contemplada dicha exigencia en la vigente texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 22.4, habiéndose recogida en nuestra legislación urbanística autonómica en el citado artículo 34 del TRLOTUP.

Esta memoria o informe que han de contener entre sus documentos todos los instrumentos de ordenación en relación con las actuaciones de transformación urbanística que contemplen, tiene por finalidad ponderar el impacto de tales actuaciones en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Los informes/memorias de sostenibilidad económica son documentos que han de incluirse en los planes de ordenación urbanística y que tienen la doble finalidad de:

- Analizar cuál será el impacto de las actuaciones de transformación urbanísticas en las haciendas públicas afectadas –normalmente las municipales- por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes; y
- Analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en los planes.

Ahora, la exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, literalmente, en relación con las actuaciones de transformación urbanística, las cuales, conforme al 7.1 del citado texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana son las siguientes:

- Las actuaciones de urbanización, que incluyen:
  - Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
  - Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.
- Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

En nuestro caso, estaríamos en el supuesto 2 ya que, la Modificación es en suelo urbano supone un mínimo aumento de aprovechamiento lucrativo, que se vera compensado ya que previamente a la licencia de obras debido a la imposibilidad física de materializar la cesión dotacional, se realizará mediante compensación económica que se integrará en el patrimonio público de suelo con la finalidad de obtener los suelos dotacionales pendientes de adquirir por la Administración municipal.

## **2. OBJETO**

El documento justificará que lo establecido en la modificación puntual número 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Rafal no solo en cuanto a inversiones iniciales en urbanización, dotaciones e infraestructuras y también, que los suelos destinados a usos productivos son suficientes e idóneos.

El concepto de viabilidad a lo largo del periodo de utilización nos lleva directamente al término de sostenibilidad económica, en el que se analizará la posibilidad de asumir los costes iniciales de ejecución y garantizar un correcto mantenimiento de las infraestructuras y espacio público a lo largo de su vida útil.

Asimismo, este documento pasará a constituir la base sobre la que la Administración que promueve la modificación puntual vaya haciendo el correspondiente seguimiento en los términos que exige el apartado 5 del artículo 15 del TRLS.

### **3. ESTRUCTURA**

Tras una breve descripción de la situación de partida en el Municipio de Rafal en la actualidad, a través de los indicadores socioeconómicos más relevantes y la posterior exposición de las previsiones de la Modificación puntual n.º 6 pueden generar en la misma.

El cuerpo principal de la memoria consiste en dos apartados bien claros: la evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las Haciendas Públicas y la justificación de la suficiencia y adecuación de los suelos destinados a usos productivos.

El primer de los apartados se distribuye a su vez en el efecto que tendrá esta modificación puntal en la Hacienda Municipal del M.I. Ayuntamiento de Rafal y el que tendrá en las Administraciones de rango superior.

Finalmente, se recapitulan las conclusiones más relevantes.

## 4. INFORMACIÓN GENERAL

No se dispone de datos socioeconómicos del ámbito afectado por la Modificación Puntual n.º 6, debido a que no existe una estadística oficial específica de la zona. Se han tomado los datos municipales de Rafal relativos a los indicadores socioeconómicos más relevantes publicados por el organismo autonómico de referencia (Institut Valencià d'Estadística), debido a que son homologables a las parcelas afectadas por la presente modificación Puntual.

## 5. PREVISIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U.

Lo que se pretende justificar con esta memoria es comparar la situación actual, que se corresponde con los datos del apartado 4 de la presente memoria, con la que se correspondería a 2.030, en la que, tras diez años de vigencia.

Por ello, se hará hincapié en las condiciones diferenciales más relevantes debido a que no se van a realizar cambios drásticos como los de nuevos crecimientos.

Al tratarse de una modificación de efectos limitados al concretarse en 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. 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. Por otro lado, existe 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.

**Se persiguen los siguientes objetivos:**

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

**Objetivo 2. Adquisición de zonas verdes.**

Actualmente se trata de un área de suelo urbano consolidado por la edificación y urbanización, con una trama urbana con servicios públicos y dotaciones.

Las obras habituales de urbanización y mantenimiento de las infraestructuras existentes las costearán las Administraciones Públicas.

Por tanto de la confrontación de las dos situaciones concretas y fijas (situación actual y el de 2030), no supondrán variaciones importantes en las cuentas de gastos e ingresos.

Tras la aprobación de la modificación puntual n.º6, favorecerá para el desarrollo de esta zona, por lo cual, se estima que NO se incremente el número de viviendas.

## **6. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS**

Hay que cifrar la cantidad destinada a inversión más gastos corrientes públicos relacionados con el impulso de la **Modificación Puntual n.º 6 del PGOU** para, posteriormente, compararlos con los ingresos públicos derivados de la completa aplicación de Modificación Puntual n.º 6.

## 6.1.- IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

### 6.1.1.- ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL ACTUAL

En la siguiente tabla se aporta el dato de repercusión de Gastos e Ingresos por Habitante año 2021.

Este análisis se centrará en las operaciones de gasto corriente en base al ratio obtenido de 697,50 €/hab y se evaluará si se cubre el mismo con el aumento de los ingresos por recaudación presupuestaria vinculada a la **Modificación Puntual nº 6**.

	TOTAL RECONOCIDO	€/HAB	
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	1.136.571,17 €	257,25	
<b>GASTOS CORRIENTES/BIENES Y SERVICIOS</b>	1.751.734,29 €	396,49	
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	17.133,60 €	3,87	
<b>TRANF. CORRIENTES</b>	176.249,38 €	39,89	
<b>FONDO CONTINGENCIA</b>	19,50 €	0,00	
		<b>697,50</b>	<b>€/HAB</b>

### **6.1.2.- ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES TRAS LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

En este apartado se estiman unos ingresos corrientes a generar por la agregación de la recaudación de los distintos impuestos.

Tributos relacionados directamente con los inmuebles o con la actividad inmobiliaria, son aquellos relacionados con inmuebles, solares,...

**IBI:** Impuesto sobre bienes inmuebles

**IVTNU:** Impuesto sobre el incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

**ICIO:** Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

No se estiman otros ingresos de impuestos NO vinculados a la actividad inmobiliaria como sería el **IVTM:** Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica.

La actividad inmobiliaria en el ámbito urbano objeto de la modificación puntual n.º 6 está muy consolidada y la aprobación de la modificación no supondrá un incremento superior al 10% de los ingresos actuales obtenidos de los tributos arriba mencionados.

### **6.2.- IMPACTO EN LAS HACIENDAS SUPRAMUNICIPALES**

No se estiman impactos por ingresos de carácter público derivados de la realización de actividades urbanizadoras, debido a que la modificación puntual n.º 6 no desarrolla la creación de nuevos suelos aptos para edificar.

No obstante, se puede concluir que el impacto en las Haciendas Supramunicipales siempre será positivo debido a que no dejará fuera de

ordenación ninguna de las edificaciones preexistentes y edificadas con licencia conforme al PGOU anterior, manteniendo y fomentando además la actividad edificatoria en los solares vacantes.

Como por conocido es manifiesto, el ámbito afectado, se corresponde con suelo urbano, con alto grado tanto de edificación, como de urbanización en el entorno. Se trata de edificaciones en suelo y zona altamente antropizada, por tanto, la actuación seguida y pretendida, ostenta nula incidencia en el medio ambiente, flora y fauna de dichos terrenos ya urbanizados.

## **7. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS**

Se trata de comprobar si existe o no una distribución de usos urbanísticos que permitan actividades económicas generadoras de empleo en proporción al uso residencial.

La **modificación Puntual nº 6** se centra en 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.

Esta necesidad surge debido a que actualmente existen numerosas peticiones de la ciudadanía para colmatar esta planta ático. Por otro lado, existe 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.

La modificación supone un aumento de aprovechamiento lucrativo, actualmente es de titularidad privada, por lo que previamente a la licencia de obras que se concediese materializarán una cesión dotacional al Ayuntamiento, y en el caso de imposibilidad física de materializar la cesión dotacional se realizará mediante compensación económica que se integrará en el patrimonio público de suelo con la finalidad de obtener los suelos dotacionales pendientes de adquirir

por la Administración municipal. Todo ello según lo establecido en el presente informe de viabilidad económica.

Por lo cual, no es necesaria su adquisición y no supone ningún tipo de coste de inversión.

Con la presente Modificación:

- No se ven afectados los costes de mantenimiento de los servicios públicos pues los mismos no se ven alterados.
- No implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar nuevas obras de infraestructura, por lo cual los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la modificación.
- No se derivan costes de la actividad urbanística, o derivados de esta imputables a la administración pública.

Por tanto, al no desarrollar ni planificar en la modificación puntual nº 6 usos productivos asociados al PGOU, se consideran que los usos productivos existentes son suficientes y adecuados al no formar parte del objeto de la modificación puntual.

## **8. MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

La presente propuesta de Modificación no supone ninguna inversión adicional y por tanto tampoco un impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación, ni son necesarias actuaciones urbanizadoras ni nuevas infraestructuras, ni tampoco inversiones extras en el mantenimiento de las existentes.

Tampoco supone impacto y la prestación de los servicios resultantes, por lo que las condiciones del actual PGOU no resultan afectadas.

Así mismo en cuanto a los ingresos previsibles, se trata de suelo urbano consolidado cuyo uso característico no se modifica, si bien, la modificación planteada supone una mínima alteración de los estándares dotacionales, ya que como hemos comentado anteriormente, supone un aumento de la edificabilidad ya que se les permitirá mantener sus alturas (PB+1+ATICO) pero 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 a lo siguiente:

### **I. CALCULO DEL VALOR DE VENTA (Vv). INFORMACIÓN DE MERCADO:**

En aplicación del artículo 24.a) del RDL 2/2008, se obtiene el valor de tasación por el método de comparación, efectuando un estudio de mercado en la zona.



Cabe destacar que en el estudio realizado se obtienen inicialmente 46 testigos de viviendas y pisos, de los cuales debido a la valoración mínima de los mismos se han rechazado los 33 testigos de valores desproporcionados (altos/bajos), para que el resultado del valor del suelo sea lo mas homogéneo posible.

A su vez también cabe destacar que se toman como testigos válidos los pisos, para tener un amplio espectro de las valoraciones de mercado existente en el casco urbano de Rafal.

### **Mercado inmobiliario**

Se ha analizado el mercado del producto inmobiliario acabado con el siguiente resultado:

Del estudio realizado con 13 testigos se obtiene un valor de venta medio de 736,87 €/m<sup>2</sup> construido y una vez homogeneizados todos los valores se obtiene un valor de venta medio homogeneizado de 964,57 €/m<sup>2</sup> construido.

Tomaremos el Valor Homogeneizado con el fin de que la valoración tras el método Residual Estático el valor del suelo sea lo más aproximado a la realidad posible.

El ámbito de estudio ha sido para los inmuebles existentes dentro del perímetro del Sector “Residencial Sur” y debido a la existencia de testigos insuficientes se ha ampliado al resto del Casco urbano al ser una zona urbanizada de pequeña superficie.

**Mercado inmobiliario: Valor medio homogeneizado: 964,57 €/m<sup>2</sup> construido.**

## II. CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN. COSTE DE CONSTRUCCIÓN POR CONTRATA:

Las tipologías que se corresponden con los productos inmobiliarios óptimos (según el criterio del mejor uso posible) para la promoción inmobiliaria a desarrollar en el solar a tasar, tienen los siguientes costes de construcción:

Usos funcionales	Cc (€/m <sup>2</sup> t)
Viviendas	736,00 (*)

(\*) El coste unitario de ejecución se calcula en base a los módulos y tablas usados por el Instituto Valenciano de Edificación, publicados en su página web en fecha febrero de 2023, coincidentes con nuestra experiencia en este tipo de promociones residenciales.

“El Coste Unitario de Ejecución (CUE) propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de una edificación de nueva planta a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

Para ello se recurre a la definición del Módulo Básico de Edificación (MBE = 736 €/m<sup>2</sup> en febrero de 2023) el cual representa el coste de ejecución por metro cuadrado construido de una edificación realizada en unas condiciones y circunstanciales convencionales de obra.

MBE, representa el PEM del Edificio de Referencia del edificio que representa la edificación más usual construida en los últimos diez años en la Comunidad Valenciana. Su caracterización se realiza tomando como fuente de Estadística de construcción de edificios realizada por el Ministerio de Fomento.

Su valor ponderado por seis coeficientes determina el valor del Coste Unitario de Ejecución de una edificación, siendo (Sc) la superficie total construida.

MBE = 736 €/m<sup>2</sup>

Módulo Básico de Edificación vigente desde Febrero 2023

OBRA NUEVA

REHABILITACIÓN

### Tipos constructivos

**RESIDENCIAL**

Fecha de cálculo: Diciembre 2023

MBE 12/2023 = 736 €/m<sup>2</sup>

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 599,91 €/m<sup>2</sup>

<b>Ct</b> TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	<b>Ch</b> Nº DE PLANTAS	<b>Cu</b> UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO
<input checked="" type="radio"/> Entre medianeras	<input checked="" type="radio"/> nº de plantas ≤ 3	<input checked="" type="radio"/> No
<input type="radio"/> Abierta	<input type="radio"/> 4 ≤ nº de plantas ≤ 8	<input type="radio"/> Sí
<input type="radio"/> En hilera	<input type="radio"/> nº de plantas > 8	
<input type="radio"/> Unifamiliar aislada		
<b>Cv</b> Nº DE VIVIENDAS	<b>Cs</b> SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS	<b>Cc</b> CALIDADES
<input type="radio"/> nº de viviendas > 80	<input checked="" type="radio"/> S viviendas > 70m <sup>2</sup>	<input checked="" type="radio"/> Básico
<input type="radio"/> 21 ≤ nº de viviendas ≤ 80	<input type="radio"/> 46m <sup>2</sup> ≤ S viviendas ≤ 70m <sup>2</sup>	<input type="radio"/> Medio
<input checked="" type="radio"/> nº de viviendas ≤ 20	<input type="radio"/> S viviendas ≤ 45m <sup>2</sup>	<input type="radio"/> Alto

Edificación residencial entre medianeras con una altura menor o igual a 3 plantas, de 20 o menos viviendas de una superficie útil media mayor de 70m<sup>2</sup> y de un nivel básico de acabados.

$$CUE = PEM / S_c = MBE \times Ct \times Ch \times Cu \times Cv \times Cs \times Cc$$

Por lo que se obtiene que el Coste Unitario de Ejecución para las viviendas en nuestro caso es:

$$CUE = 599,91 \text{ €/m}^2$$

### III. CALCULO DE GASTOS GENERALES (K) Y VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO:

Tomamos como valor de  $K = 1,20$ , que resulta ser el mínimo que establece el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, para el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, como sería el caso en la zona de estudio.

$$VRS = (Vv/k) - Vc$$

$$VRS = (964,57 / 1,20) - 599,91$$

$$\mathbf{VRS = 203,89 \text{ €/m}^2}$$

#### IV. INCREMENTO APROVECHAMIENTO

Superficie solar:	(Superficie Solar) m <sup>2</sup>
Edificabilidad Actual:	2,70 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s
Edificabilidad tras la MP 6:	3,00 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s

Teniendo en cuenta la siguiente ponderación:

Sobre rasante:

planta baja:	(1 m <sup>2</sup> t x Superficie Solar NHT) m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s
planta primera:	(1 m <sup>2</sup> t x Superficie Solar NHT) m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s
planta segunda:	(1 m <sup>2</sup> t x Superficie Solar NHT) m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s
planta ático (0,70%)	(0,70 m <sup>2</sup> t x Superficie Solar NHT) m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s

**TOTAL CONSTRUIBLE SOBRE RASANTE “E” (m<sup>2</sup>t):**

**3.00 x (Superficie Solar NHT) m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s**

Esta modificación supone un pequeño incremento del aprovechamiento lucrativo de la parcela inicial (de titularidad privada), pasando de una edificabilidad de 1,264 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a 1,458 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (entendiendo que la edificabilidad inicial se corresponde a la tipología PB+1+ático, y la edificabilidad final corresponde a la tipología PB+2)

El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

**VS = E x VRS**

**VS (€/m<sup>2</sup>s)= (3,00 x (Superficie Solar)) x 203,89**

## V. COMPENSACIÓN ECONÓMICA DE VALOR EQUIVALENTE

La modificación supone una mínima alteración de la edificabilidad ya que pasamos de una edificabilidad de 1,264 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a 1,458 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (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 resumen:

- Edificabilidad PGOU vigente (PB+1+Atico)= lo que equivale a 2,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad PGOU tras la Modificación Puntual (PB+2) = lo que equivale a 3,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

**Con lo cual tendríamos un incremento de aprovechamiento de 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**

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.

El levantamiento de la carga derivada de la entrega de suelo Dotacional proporcional al incremento de aprovechamiento atribuido, se realizara mediante Compensación Económica (CE) de valor equivalente a los suelos dotacionales a entregar a la Administración, determinado según el régimen de Valoración vigente del T.R. 2/08 y su Reglamento, cantidad que habrá que integrar en los Patrimonios Públicos de Suelo con destino a la obtención de los suelos dotacionales a los que sustituye.

No obstante, el Sector “Residencial Sur” es un ámbito muy reducido y el incremento de aprovechamiento, tal y como hemos comentado anteriormente, ya se encuentra colmatado por algunas edificaciones existentes que han colmatado el “resto” de la planta ático con pérgolas o elementos similares, por lo cual, se les permitirá únicamente mantener sus alturas originales (tres plantas de altura (PB+2)). Se trata de una aumento de aprovechamiento mínimo que entendemos que está completamente justificado y es compatible con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito del Sector “Residencial Sur” de Rafal.

Por otro lado, el incremento de aprovechamiento responde a razones paisajísticas y no incrementa la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, 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.

A su vez en este ámbito espacial homogéneo, el estándar dotacional global, en su situación de origen, es superior a 15 metros cuadrados de suelo dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo, por lo cual, en base al artículo 36, apartado 4.b), no será necesario el incremento de suelo dotacional público, ya que al estar ya colmatado este aprovechamiento se mantiene el indicado estándar dotacional global.

**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.

En cada Parcela que opte a este incremento de aprovechamiento atribuido por la presente Modificación Puntual, la Cuota de participación pública en las plusvalías que le correspondería a dicha parcela (Cpp) será:

$$\text{Cpp (€)} = 5\% \text{ sobre Inc. Pi (m}^2\text{t)} \times \text{VRS (€/m}^2\text{t)}$$

si el Inc. Pi (m<sup>2</sup>t) es:

$$\text{Pi (m}^2\text{t)} = (0,30 \times (\text{Superficie Solar})) \text{ m}^2\text{t}$$

y el valor de repercusión del suelo es:

$$\text{VRS} = 203,89 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Obtendríamos que la satisfacción del deber mediante Compensación Económica de Valor equivalente para cumplir con la Cuota de participación pública en las plusvalías que le correspondería a dicha parcela sería de:

$$\text{Cpp (€)} = 5\% \text{ sobre Inc. Pi (m}^2\text{t)} \times \text{VRS (€/m}^2\text{t)}$$

$$\text{Cpp (€)} = 5\% \text{ sobre } ((0,30 \times (\text{Superficie Solar})) \text{ m}^2\text{t} \times 203,89 \text{ €/m}^2\text{t}) \text{ (€)}$$

$$\text{Cpp (€)} = 5\% \text{ sobre } (61,167 \times (\text{Superficie Solar})) \text{ €}$$

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

Deber que tendrá que satisfacerse, al igual que la Carga Dotacional, previa o simultáneamente a la obtención de la licencia de edificación para poder patrimonializar todo el aprovechamiento objetivo establecido por la Modificación Puntual y cuyo destino se integrará en el patrimonio público de suelo.

Por todo lo cual, 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.**

$$\text{Compensación económica} = 3,05835 \times (\text{Superficie Solar}) \text{ €}$$

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.**

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la Modificación N° 6 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Rafal, **se estima favorable por cuanto que el Balance Económico no resulta modificado ni en el momento de la ejecución como en años sucesivos**, por lo que es sostenible.

Por lo tanto, el presente desarrollo cuya modificación de plan general estructural se proyecta, es económicamente sostenible en la hipótesis considerada y justificada en este documento.

## 9. CONCLUSIONES

La Modificación puntual n.º 6 del PGOU de Rafal en términos económicos es beneficioso para el interés público a lo largo del tiempo, debido a que no dejará fuera de ordenación ninguna de las edificaciones preexistentes y edificadas con licencia conforme al PGOU anterior, manteniendo y fomentando además la actividad edificatoria en los solares vacantes.

Desde otra perspectiva, no se van a producir cargas económicas representativas para los propietarios y para la administración, dado que el objeto de la modificación puntual es el Incremento mínimo del aprovechamiento en el sector “Residencial Sur”, en un ámbito reducido del suelo urbano consolidado

Y para que conste a los efectos oportunos, se emite el presente Informe y Memoria de Sostenibilidad Económica para la Modificación Puntual número 6 del PGOU de Rafal.

Fdo.: Fernando Cervantes García  
Arquitecto y Diplomado Técnico Urbanista

## **2.7. INFORME DE GENERO (ANEXO 2)**

2023

# INFORME IMPACTO DE GENERO (ANEXO 2)

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

FERNANDO CERVANTES GARCIA  
ARQUITECTO Y DIPLOMADO TECNICO URBANISTA



## INDICE

1	JUSTIFICACIÓN DEL INFORME Y PERTINENCIA CON RESPECTO AL GÉNERO .....	3
2	OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN .....	5
3	ANÁLISIS DEL GÉNERO EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL .....	6
4	VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO. ....	8
5	CONCLUSIÓN. ....	8

## **1 JUSTIFICACIÓN DEL INFORME Y PERTINENCIA CON RESPECTO AL GÉNERO**

En la presente Modificación Puntual n º6, se tienen en cuenta criterios de perspectiva de género y de atención a todos los sectores de la población, es decir, el urbanismo no puede mantener estos elementos “degradados” que generan más percepción de inseguridad, por lo que este aspecto queda vinculado inequívocamente a las decisiones urbanísticas y al diseño de la ciudad y sus espacios públicos desde los poderes públicos.

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

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

Por todo ello, se debe garantizar la percepción de seguridad en los espacios urbanos mediante una adecuada iluminación y la máxima visibilidad en todo momento y eliminar las edificaciones con bajo mantenimiento y conservación, y con la presente modificación puntual se incentivará la mejor y mayor conservación de las edificaciones en el ámbito propuesto.

Todo ello para incorporar la variable de género en los instrumentos de planeamiento que supone la aceptación de que un mejor municipio es posible y que se ha de concretar en un compromiso político para su desarrollo.

Organismos internacionales como Naciones Unidas y la Comisión Europea han señalado el urbanismo y la ordenación del territorio como campos de política pública claves para avanzar hacia la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres. A nivel mundial, en la Cumbre sobre el Desarrollo Sostenible en septiembre de 2015, la Organización de Naciones Unidas definió 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, siendo uno de ellos:

*“Alcanzar la igualdad entre los géneros y empoderar a todas las mujeres y niñas”. Por otra parte, en el objetivo de “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”, se establece como meta “proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad”.*

El 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 de la Comunidad Valenciana (TR-LOTUP), en su Artículo 1. “Objeto de esta ley”, establece que,

*“Esta ley tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio valenciano, de la actividad urbanística, de la utilización racional del suelo y de la conservación del medio natural, desde una perspectiva de género e inclusiva”*

Además, el Artículo 13. “Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo” ordena cinco apartados de trabajo para incorporar la perspectiva de género de manera efectiva y el Anexo XII, establece los “Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género” que se desarrolla con detalle en diez apartados.

En el DOGV de 31 de diciembre de 2016 aparece publicada la modificación de la Ley 9/2003 de 2 de abril de la Generalitat, para la igualdad de mujeres y hombres. En dicha ley de acompañamiento, en su artículo 45 se modifica la ley 9/2003 que desde dicho momento establece la obligación de

realizar un informe de evaluación de impacto de género en cualquier normativa, plan o programa.

- **Artículo 45**

Se añade un artículo 4 bis en la Ley 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat, para la Igualdad entre Mujeres y Hombres, con la siguiente redacción.

- **Artículo 4 bis. Informes de impacto de género**

Los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto por razón de género que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación.

Hasta ese momento, en la Comunidad Valenciana, sólo era preceptivo realizar el informe de impacto por razón de género en algunos casos – leyes de especial relevancia que fueran aprobadas en Consejo de Ministros- debido a la obligación establecida por el estado español en el artículo 19 de su Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, situación que, de facto, dejaba a gran parte de la normativa urbanística fuera de la obligación de contar con dicho informe. A partir de diciembre de 2016, en la Comunidad Valenciana, el Informe de Impacto de Género es el instrumento legal que obliga a revisar, mostrar y verificar, si la figura de planeamiento evaluada contribuye o no a disminuir la desigualdad existente.

## **2 OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

Los objetivos de la presente modificación puntual afectan a la ordenación pormenorizada del municipio. Las nuevas soluciones propuestas mantienen el equilibrio del planeamiento entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.

En suelo urbano se justifica el mantenimiento de estándares y equilibrio del planeamiento tomando como ámbito los suelos urbanos que se modifican,

calculando así la variación de estándares antes y después de la modificación que se presenta.

### **3 ANÁLISIS DEL GÉNERO EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

Puesto que el diseño convencional de nuestras ciudades incluye sesgos de género que provocan un impacto directo en la vida de las mujeres y de los hombres, la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento pretende garantizar una mayor equidad en el uso y disfrute del espacio urbano para todas las personas.

No obstante, de manera previa se hace necesario realizar un breve resumen de aproximación al género, para entender también, de este modo, la forma en la que nos relacionamos, de manera diferenciada, mujeres y hombres, con el medio. Así pues, se ha de especificar que el sexo obedece a una categoría biológica, mientras que el género se debe a una categoría social y cultural que se construye en base a las características atribuidas a unas y otros.

Estas atribuciones culturales y sociales asocian las tareas de cuidado y de ámbito doméstico y familiar a las mujeres. Mientras que el trabajo productivo y el espacio público se atribuyen a los hombres. Estos roles tradicionales se transmiten generación tras generación y conducen y justifican la división sexual del trabajo. Lo que, a su vez, también conlleva que los usos del tiempo entre mujeres y hombres sea diferente y, ello, comporta un uso diferenciado del espacio y del medio.

Esta Modificación Puntual se propone en base a un interés ciudadano común y superior, en tanto en cuanto está dirigido al conjunto de la población del municipio que tal y como aparece indicado en el documento en el momento de su elaboración.

Un aspecto importante de este plan es que el lenguaje no contiene elementos sexistas, los ejemplos utilizados no hacen referencia a estereotipos de hombres y mujeres.

Para el análisis del genero en la modificación planteada, podemos realizar la siguientes agrupaciones:

En la Modificación Planteada No existe incidencia en situaciones de desigualdad o de discriminación entre mujeres y hombres. Ya que tan solo se modifican parámetros de ordenación del SU (alturas de la edificación, edificabilidad), es decir, la ordenación del suelo no urbano, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos.

En la modificación planteada, las medidas que se plantean para evitar la aparición de este tipo de discriminaciones son aquellas que pueden depender en mayor o menor medida de algunos aspectos que dependen del planeamiento. Concretamente diferenciaremos entre los siguientes:

Aspectos relacionados con la distribución e integración de los usos. En la modificación planteada no se modifica la actual integración del sistema de equipamientos sociales existentes con buena conexión de tráfico rodado y futuras conexiones de transporte público, con espacios públicos exteriores con altos niveles de confort en su entorno más inmediato, así como itinerarios peatonales seguros con las zonas de aparcamiento, y las áreas residenciales próximas, actuando como un foco social y estructurar los suelos urbanos infrautilizados.

Cuestiones relacionadas con los espacios públicos. Con la modificación planteada se mantienen los espacios libres públicos existentes. No existe incidencia en situaciones de desigualdad o de discriminación entre mujeres y hombres

Aspectos relacionados con los equipamientos. Con la modificación planteada se mantienen los espacios libres y equipamientos. No existe incidencia en situaciones de desigualdad o de discriminación entre mujeres y hombres

La modificación tiene por objeto regularizar situaciones existentes. En ningún caso se merman las condiciones pre-existentes en cuanto a la percepción de género y la infancia, sino que se pretende mejorar la incidencia en situaciones de desigualdad o de discriminación entre mujeres y hombres.

#### **4 VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.**

El urbanismo transforma el territorio y la sociedad que en él habita, y por ello debe hacer frente a nuevas necesidades y retos, tales como el desarrollo y crecimiento sostenible de las ciudades, la lucha contra la contaminación, la modernización de las infraestructuras, la reurbanización de los espacios urbanos obsoletos, fomentar la participación ciudadana o luchar contra cualquier tipo de discriminación social

Tras el análisis realizado cabe destacar que la presente Modificación Puntual no agrava situaciones de desigualdad o de discriminación entre mujeres y hombres.

#### **5 CONCLUSIÓN.**

A la vista lo expuesto anteriormente, cabe concluir que la **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DEL PGOU DE RAFAL** se ajusta a los postulados de la normativa que regula la igualdad entre mujeres y hombres.

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

Fdo.: Fernando Cervantes García  
Arquitecto y Diplomado Técnico Urbanista

## **2.8. INFORME SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA (ANEXO 3)**

2023

# INFORME SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA (ANEXO 3)

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

FERNANDO CERVANTES GARCIA  
ARQUITECTO Y DIPLOMADO TECNICO URBANISTA



## INDICE

1. JUSTIFICACIÓN DEL INFORME.....	3
2. OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN .....	3
3. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS, NECESIDADES Y GRUPOS CONCRETOS DE LA INFANCIA SOBRE LOS QUE LA INICIATIVA PUEDE PRODUCIR ALGÚN IMPACTO .....	4
4. IDENTIFICACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS Y TIPOS DE FAMILIA SOBRE LOS QUE LA INICIATIVA PUEDE PRODUCIR ALGÚN IMPACTO .....	7
5. ANÁLISIS DEL IMPACTO.....	8
6. VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA FAMILIA.....	10

## 1. JUSTIFICACIÓN DEL INFORME

La Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de derechos y garantías de la infancia y la adolescencia, en su artículo 6: *Informes de impacto en la infancia y la adolescencia* señala lo siguiente:

*“Los planes sectoriales y los proyectos normativos de la Generalitat incorporarán un informe de impacto en la infancia y la adolescencia que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa, de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación.”*

El 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, en su artículo 13 *Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo* señala:

*“La ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales.”*

El Ayuntamiento de Rafal, como órgano promotor de la Modificación Puntual, considera oportuno evaluar el impacto que esta modificación pueda tener sobre la infancia, la adolescencia y las familias.

## 2. OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Los objetivos de la presente modificación puntual NO afectan a la ordenación estructural del municipio pero SI a la pormenorizada.

Conforme a lo establecido en el artículo 67.3 del TRLOTUP, las nuevas soluciones propuestas mantienen el equilibrio del planeamiento entre las

dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, y se ha planteado de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.

Conforme a lo establecido en el artículo 79 del TRLOTUP, en el suelo urbano se justifica el mantenimiento de estándares y equilibrio del planeamiento tomando como ámbito los suelos urbanos que se modifican, calculando así la variación de estándares antes y después de la modificación que se presenta.

### 3. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS, NECESIDADES Y GRUPOS CONCRETOS DE LA INFANCIA SOBRE LOS QUE LA INICIATIVA PUEDE PRODUCIR ALGÚN IMPACTO

#### a. DERECHOS CONCRETOS DE LA INFANCIA SOBRE LOS QUE LA INICIATIVA PUEDE TENER INCIDENCIA

Definición de niño o adolescente	
Principio de no discriminación	
Principio de interés superior de las personas menores de edad	
Dar efectividad a los derechos hasta el máximo de los recursos	
Derechos y deberes de los padres y evolución de las facultades del	
Derecho a la vida, la supervivencia y el desarrollo	X
Derecho a un nombre y una nacionalidad	
Derecho a preservar la identidad	
Derechos respecto a la separación de las personas menores de edad de sus	
Reunificación de la familia	
Derechos frente a traslados ilícitos y retención ilícita	
Derechos de las personas menores de edad a ser escuchadas	
Derecho a la libertad de expresión	
Derecho a la libertad de pensamiento, de conciencia y de religión	
Derecho de asociación y de reunión	X
Derecho a la protección de la vida privada	X
Derecho a la información	X
Responsabilidades parentales y asistencia de los poderes públicos para llevarlas	
Derecho a la protección contra toda forma de violencia	X
Derechos de las personas menores de edad privadas de su medio	
Derechos de las personas menores de edad en materia de adopción	
Derechos de las personas menores de edad refugiadas	
Derechos de las personas menores de edad con diversidad funcional	X
Derecho a la salud	X
Derecho a la evaluación periódica del internamiento	

Derecho a beneficiarse de la Seguridad Social	
Derecho a beneficiarse de un nivel de vida adecuado para su	X
Derecho a la educación	X
Derechos como integrantes de minorías o pueblos indígenas	
Derecho al esparcimiento, al juego y a participar en actividades	
Derecho a la protección contra la explotación económica y el trabajo	
Derecho a la protección contra el uso ilícito y el tráfico de	X
Derecho a la protección contra la explotación y el abuso sexual	
Derecho a la protección frente a la venta, tráfico y trata de personas	
Derecho a la protección contra otras formas de explotación	
Derechos frente a la tortura y respecto de la privación de libertad	
Derechos de la infancia y adolescencia afectada por un conflicto	
Derecho a la recuperación y reintegración social de las víctimas de	
Derechos de las personas menores de edad que han infringido las	
No se considera que la iniciativa tenga ningún impacto sobre los	

b. NECESIDADES BÁSICAS DE LA INFANCIA SOBRE LAS QUE LA INICIATIVA PUEDE TENER INCIDENCIA

Alimentación adecuada	
Vivienda adecuada	X
Vestido e higiene adecuados	
Atención sanitaria	X
Sueño y descanso	X
Espacio exterior adecuado	X
Ejercicio físico	X
Protección de riesgos físicos	
Protección de riesgos psicológicos	
Necesidades sexuales y reproductivas	
Participación activa y normas estables	X
Vinculación afectiva primaria	
Interacción con personas adultas	X
Interacción con iguales	
Educación formal	X
Educación no formal	X
Juego y tiempo de ocio	X
No se considera que la iniciativa tenga impacto sobre las necesidades de la infancia	

c. ESPECIAL IMPACTO DE LA INICIATIVA EN GRUPOS CONCRETOS O CIRCUNSTANCIAS DE NIÑOS Y ADOLESCENTES

La iniciativa no impacta en ningún grupo de forma especial	X
La iniciativa impacta especialmente en los siguientes colectivos:	
a) Población masculina menor de edad	
b) Población femenina menor de edad	
c) Menores de 0 a 3 años	
d) Menores de 3 a 6 años	
e) Menores de 6 a 12 años	
f) Adolescentes	
g) Menores con problemas de salud mental	
h) Menores con enfermedades crónicas graves	
i) Menores consumidores de drogas	
j) Menores que no asisten a clase o abandonan sus estudios	
k) Menores víctimas de maltrato	
l) Menores con dificultades de aprendizaje	
m) Menores con trastornos de conducta	
n) Menores en conflicto con la ley	
o) Menores en el sistema de protección por riesgo o desamparo	
p) Menores refugiados y solicitantes de asilo	
q) Menores en procesos migratorios con referentes familiares	
r) Menores extranjeros no acompañados	
s) Menores de etnia gitana y otras minorías	
t) Menores con diversidad funcional	
u) Menores de entornos urbanos	
v) Menores de entornos rurales	
w) Identidad sexual en la infancia y la adolescencia	
x) Otros grupos (especificar)	

#### 4. IDENTIFICACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS Y TIPOS DE FAMILIA SOBRE LOS QUE LA INICIATIVA PUEDE PRODUCIR ALGÚN IMPACTO

##### a. TIPO DE FAMILIA A LA QUE AFECTA LA NORMA

Familia nuclear	
Familia extensa	
Familia monoparental	
Familia reconstituida	
Familia homoparental	
Familia no parental (acogedora o educadora)	
Familia integrada por personas inmigrantes	
Familia integrada por personas refugiadas	
Familia integrada por personas de minorías étnicas ( <i>identificar</i> )	
Familia integrada por parejas sin descendencia	
Familia integrada por personas solas sin descendencia	
Grupos similares a familias	
Otros tipos de familia ( <i>especificar</i> )	
No se considera que la iniciativa tenga impacto sobre un tipo determinado de	X

##### b. IMPACTO DE LA INICIATIVA

Acciones encaminadas al mantenimiento de la unidad familiar	
Acciones encaminadas al desarrollo individual de las personas integrantes de la	
Impacto sobre los derechos y obligaciones de las personas que integran la	
Impacto sobre los derechos y obligaciones de las personas que integran la	
Acciones encaminadas a facilitar el acceso a la información como	
Afectación sobre el sistema de protección a la familia (prestaciones económicas,	
Acciones dirigidas a la reunificación familiar	
Otras acciones ( <i>especificar</i> )	
No se considera que la iniciativa tenga impacto alguno sobre la	X

## 5. ANÁLISIS DEL IMPACTO

4.1.- Especificar de forma resumida los aspectos concretos que se han identificado en la iniciativa como productores de algún tipo de impacto en la familia, la infancia o la adolescencia.

SE MANTIENE LA TIPOLOGIA EDIFICATORIA POR LO CUAL NO EXISTE NINGUN IMPACTO EN LA FAMILIA, INFANCIA O ADOLESCENCIA

4.2.- Resumen de datos objetivos, observaciones y valoración subjetiva de los aspectos concretos analizados que reflejen la situación de partida y los cambios que sobre estos puede producir la aprobación de la iniciativa. Cuando la valoración y las observaciones las hayan realizado personas menores de edad, se indicará expresamente la procedencia de sus aportaciones

### a) Descripción de la situación de partida

La modificación **altera la ordenación Pormenorizada**. En la Modificación nº6 **se plantea un 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.

Por otra parte, existe una **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 actuación abarca una superficie continua del término municipal de Rafal (“Sector “Residencial Sur”) siendo el mismo un suelo urbano urbanizado. Su emplazamiento queda reflejado en los planos de información y ordenación.

### b) Previsión de resultados que producirá la aprobación de la iniciativa

Para el análisis del impacto en la infancia, la adolescencia y la familia, en las modificaciones planteadas, podemos realizar la siguientes agrupaciones:

En la Modificación planteada No se influye negativamente en la infancia, la adolescencia y la familia, ya que tan solo se modifican parámetros de ordenación del SU (altura de la edificación, edificabilidad),

En esta modificación planteada, las medidas que se plantean para evitar la aparición de este tipo de discriminaciones son aquellas que pueden depender en mayor o menor medida de algunos aspectos que dependen del planeamiento. Concretamente diferenciaremos entre los siguientes:

Aspectos relacionados con la distribución e integración de los usos. En la modificación planteada no se modifica la actual integración del sistema de equipamientos sociales existentes con buena conexión de tráfico rodado y futuras conexiones de transporte público, con espacios públicos exteriores con altos niveles de confort en su entorno más inmediato, así como itinerarios peatonales seguros con las zonas de aparcamiento, y las áreas residenciales próximas, actuando como un foco social y estructurar los suelos urbanos infrutilizados.

Cuestiones relacionadas con los espacios públicos. Con la modificación planteada se mantienen los espacios libres públicos existentes. No existe incidencia en situaciones de desigualdad o de discriminación en cuanto a la percepción de familia, adolescencia y la infancia,

Aspectos relacionados con los equipamientos. Con la modificación planteada se mantienen los espacios libres y equipamientos. No existe incidencia en situaciones de desigualdad o de discriminación en cuanto a la percepción de familia, adolescencia y la infancia,

La modificación tiene por objeto regularizar situaciones existentes. En ningún caso se merman las condiciones pre-existentes en cuanto a la percepción de familia, adolescencia y la infancia, sino que se pretende mejorar la incidencia en situaciones de desigualdad o de discriminación entre mujeres y hombres.

## 6. VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA FAMILIA

1. Negativo. Cuando de la aprobación de la iniciativa no se derive la eliminación o disminución de las deficiencias detectadas o se	
2. Sin impacto. Cuando de la aprobación de la iniciativa no se derive ninguna modificación que afecte a la situación de partida	X
3. Positivo. Cuando de la aprobación de la iniciativa se derive la eliminación o disminución de las deficiencias detectadas o mejore en	

### Motivación y justificación de la valoración

En la medida de la iniciativa no se deriva ninguna modificación que afecte a la situación de partida.

## 7. VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

4. Negativo. Cuando de la aprobación de la iniciativa no se derive la eliminación o disminución de las deficiencias detectadas o se	
5. Sin impacto. Cuando de la aprobación de la iniciativa no se derive ninguna modificación que afecte a la situación de partida	X
6. Positivo. Cuando de la aprobación de la iniciativa se derive la eliminación o disminución de las deficiencias detectadas o mejore en	

### Motivación y justificación de la valoración

Entendemos que la justificación es la misma que en el punto anterior.

## 8. RECOMENDACIONES SOBRE LA APLICACIÓN DE LA NORMA

Con las modificaciones planteadas se garantiza o fortalece el impacto positivo indicado anteriormente.

## 9. VALORACIÓN DEL IMPACTO

El urbanismo transforma el territorio y la sociedad que en él habita, y por ello debe hacer frente a nuevas necesidades y retos, tales como el desarrollo y crecimiento sostenible de las ciudades, la lucha contra la contaminación, la modernización de las infraestructuras, la reurbanización de los espacios urbanos obsoletos, fomentar la participación ciudadana o luchar contra cualquier tipo de discriminación social

Cabe destacar que la presente Modificación Puntual nº 6 del PGOU de Rafal No se considera que tenga ningún impacto sobre los niños, los jóvenes y la familia.

## **10. CONCLUSIÓN.**

Cabe concluir que **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DEL PGOU DE RAFAL** se ajusta a los postulados de la normativa que regula los derechos y garantías de la infancia, la adolescencia y las familias.

Y para que conste a los efectos oportunos, se emite el presente Informe de Infancia y Adolescencia para la Modificación Puntual número 6 del PGOU de Rafal.

Fdo.: Fernando Cervantes García  
Arquitecto y Diplomado Técnico Urbanista

### **3. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN**

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

El artículo 67 sobre **Modificación de los planes** dice que la modificación de estos se registrará por el procedimiento previsto para su aprobación.

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

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

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

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

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

El artículo 68 TRLOTUP regula la “**Suspensión de licencias**”:

- "1. La administración promotora del plan podrá acordar la suspensión de la tramitación y otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, para ámbitos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística.*
- 2. La suspensión tendrá una duración máxima de dos años. Este plazo se interrumpirá, con levantamiento de la suspensión, si, transcurrido un año, no se somete a exposición pública la propuesta de plan.*
- 3. Tras la exposición al público de un plan en tramitación, se reanudará la suspensión, o se iniciará si no se hubiere adoptado con anterioridad, hasta que se complete el plazo de dos años máximo. En los ámbitos delimitados de suspensión de licencias, solo podrán concederse licencias para obras o actuaciones compatibles con la antigua y la nueva ordenación. Para facilitar la compatibilidad, el acuerdo de suspensión de licencias podrá excusar el cumplimiento de aspectos accesorios de la nueva ordenanza, regulándolo debidamente.*
- 4. La eficacia del acuerdo de suspensión, o la reanudación de esta, requiere su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», indicando los ámbitos y tipo de licencias afectadas por la suspensión o anunciando su alcance por remisión al documento expuesto al público.*
- 5. La suspensión de licencias implicará, también, la de los acuerdos aprobatorios de nuevos programas de actuación en la zona afectada. Los programas de actuación ya aprobados y aún vigentes antes de la suspensión de licencias no se verán afectados, salvo que al acordarla se haga constar expresamente, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan".*

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

El **procedimiento simplificado** está regulado en el artículo 61 LOTUP, y en su apartado 2:

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

#### **4. DOCUMENTACIÓN**

Formal y documentalmente, en la presente modificación se mantendrá todo lo existente en la memoria y planos del PGOU de Rafal, afectando únicamente al artículo R.AG.6. del artículo 4.1. de las Normas urbanísticas del “Sector Residencial Sur”.

I. INFORMACIÓN: Planos

Se mantiene los vigentes.

II. INFORMACIÓN: Memoria

Se mantiene los vigentes.

III. ORDENACIÓN: Planos

Se mantiene los vigentes.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

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

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

Fdo.: Fernando Cervantes García  
Arquitecto y Diplomado Técnico Urbanista