



**AJUNTAMENT DE RAFELBUNYOL (VALÈNCIA)**  
**AYUNTAMIENTO DE RAFELBUÑOL (VALENCIA)**

---

Plaça Puríssima, 1 – C.P. 46138 – Tel. 96 141 01 00 – Fax. 96 141 06 67 – C.I.F.: P-4620900-C  
Pàgina Web: [www.rafelbunyol.es](http://www.rafelbunyol.es) Correu electrònic: [rafelbunyol@gva.es](mailto:rafelbunyol@gva.es)

**EDICTE**

El Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 31 de març de 2.014 va acordar sotmetre a informació al públic pel període d'un mes la Modificació Puntual núm.12 de les Normes Subsidiàries de Planejament de Rafelbunyol, relatiu a la modificació de l'article 38 de les ordenances referent als usos del sol no urbanitzable.

El que es fa públic en compliment del que estableix l'article 83.2 de la Llei Urbanística Valenciana 16/05, de 30 de desembre, en relació amb l'article 94 del mateix text legal i article 223 del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística Valenciana, aprovat per Decret 67/2006, de 19 de maig.

Rafelbunyol a 3 d'abril de 2.014

L'ALCALDE



**MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 12 DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL  
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL (NORMAS SUBSIDIARIAS)  
USOS PERMITIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

## Índice

1. Objeto y alcance de la modificación.....pág. 3.
2. Memoria Informativa.....pág. 4-5.
3. Memoria justificativa.....pág. 6-8.
4. Normas Urbanísticas.....pág. 9-12.

## 1. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta el presente documento de modificación puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito del Suelo No Urbanizable con el objeto de modificar el contenido del artículo 38 de las citadas normas, concretamente el apartado 1 del mismo, en lo que concierne a delimitar los usos permitidos en la ZONA DE RÉGIMEN COMÚN del Suelo No Urbanizable previstos en las referidas normas.

De esta forma, quedarán delimitados en el citado apartado 1 del artículo 38, los usos en la zona de régimen común del suelo no urbanizable del citado municipio, así como las condiciones para la ubicación y ocupación de las edificaciones de uso agrícola mencionadas en el referido precepto.

En cuanto a las condiciones para la ubicación y ocupación de las edificaciones previstas en los artículos 21 y siguientes de la LSNU, nos remitiremos al contenido de la actual Ley del Suelo No Urbanizable.

De esta forma quedarán perfectamente determinados los usos permitidos en la zona de régimen común del suelo no urbanizable dado que con la redacción actual, parecía entenderse que la realización de otros usos distintos del agrícola, cuya tramitación requería de una Declaración de Interés Comunitario, no estaba permitida, pudiendo contravenir de este modo lo previsto en la Ley del Suelo No Urbanizable.

Asimismo, y aprovechando la modificación del apartado 1 del artículo 38, se adecuaran los puntos 2, 3 y 4 del artículo que se modifica a los preceptos de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable, la cual se encuentra en vigor. Y ello, por cuanto las normas urbanísticas, contienen las referencias a los preceptos de la ley de suelo no urbanizable derogada.

## 2. MEMORIA INFORMATIVA.

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Rafelbunyol (en adelante NN.SS.), fue definitivamente aprobada el 7 Noviembre 1995. Las NN.SS. fueron redactadas conforme a las prescripciones de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones establecida por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Posteriormente, bajo la potestad determinada por la legislación vigente y por las propias NN.SS., se tramitan distintas modificaciones puntuales redactadas conforme a la Ley 6/1994 de 24 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante la LRAU), y las posteriores, conforme a la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).

En el presente documento, el Excmo. Ayuntamiento de Rafelbunyol, dentro de sus atribuciones previstas en la LUV, tramita la presente Modificación Puntual número 12 de las NN.SS de planeamiento general. A tal fin presenta la documentación necesaria para la completa tramitación del instrumento de planeamiento objeto de la modificación que se llevará a cabo según procedimiento establecido para cada tipo de plan. El artículo 94.1 de la Ley Urbanística Valenciana regula este procedimiento de la siguiente manera:

***“Artículo 94. Modificaciones de los Planes.***

- 1. Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.*
  - 2. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.*
- ...”

Asimismo, la posibilidad de tramitar una modificación puntual de las NN.SS., viene prevista en el artículo 3 de las normas urbanísticas, en el cual se establece:

***“Artículo 3. Modificación de las normas Subsidiarias.***

***La modificación supone la alteración puntual de alguno o algunos de sus elementos,***

*siempre que no supongan la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio ni nuevas calificaciones del suelo”.*

El contenido de la presente Modificación Puntual es incluir la nueva redacción del artículo 38 de las NN.SS., para, principalmente, determinar los usos permitidos en la zona de régimen común del suelo No urbanizable del municipio de Rafelbunyol, y permitir la tramitación de Declaraciones de Interés Comunitario en aquellos supuestos en los que venga permitida la tramitación de estos instrumentos de planeamiento en la normativa reguladora del suelo no urbanizable. Se debe poner de relieve, que con la actual redacción, no se posibilita

### **3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

De acuerdo con el contenido del artículo 64 de la LUV, forma parte del contenido propio de un Plan General (extensivo, por tanto, a las modificaciones del mismo) las normas urbanísticas del planeamiento, lo que determina su eficacia normativa.

En la medida en que las citadas normas constituyen una determinación de planeamiento de naturaleza normativa, la alteración del mismo, únicamente, puede operarse vía modificación puntual del plan.

Siendo ello así, el objeto de la presente modificación se ciñe principalmente en modificar el contenido del artículo 38 de las NN.SS, y así determinar los usos en la zona de régimen común del suelo no urbanizable del municipio, así como establecer las condiciones para la ubicación y ocupación de las edificaciones agrícolas señaladas en el referido precepto.

De este modo, y tal y como se manifestaba más atrás, con la presente modificación puntual de las normas subsidiarias, quedarán perfectamente determinados los usos permitidos en la zona de régimen común del suelo no urbanizable dado que, con la redacción actual parecía entenderse que la realización de otros usos distintos del agrícola, cuya tramitación requería de una Declaración de Interés Comunitario, no estaba permitida.

El precepto que se pretende modificar, con la redacción originaria, no permitía la tramitación de Declaraciones de interés comunitario, por lo que, con esta modificación, lo que se pretende es que en los supuestos en los que viene permitida la tramitación de estos instrumentos jurídicos en la legislación reguladora del suelo no urbanizable, puedan tener cobertura dentro del instrumento de planeamiento general.

Además, y aprovechando la tramitación de esta modificación puntual se adecuaran los artículos mencionados en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 38 a la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable.

#### **3.1.- JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

Las determinaciones que forman parte de la ordenación estructural vienen enumeradas en el artículo número 36 de la Ley Urbanística Valenciana. La presente modificación puntual incluye determinaciones de carácter estructural correspondiendo, por tanto, su aprobación a la administración autonómica.

A continuación se reproduce el artículo 36 de la LUV:

***“Artículo 36. Ordenación estructural***

*1. Constituyen la ordenación estructural del planeamiento las determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio en su conjunto, y, en particular, las siguientes:*

- a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.*
  - b) Clasificación del suelo.*
  - c) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.*
  - d) Ordenación del Suelo No Urbanizable.***
  - e) Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.*
  - f) Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.*
  - g) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.*
  - h) Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.*
  - i) Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.*
- 2. Los Planes Generales establecerán la ordenación estructural para todo el territorio municipal.*
- 3. La competencia para la aprobación definitiva de la ordenación estructural corresponde a La Generalitat.”*

De acuerdo con el contenido de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la presente propuesta de modificación puntual deberá superar el trámite de la evaluación



ambiental estratégica ordinaria, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 17 y 18 de dicho cuerpo normativo.

La modificación puntual que se propone, no supone crecimiento urbano, por lo que no tendría, en consecuencia, afección de paisaje.

Dada la escasa importancia de la modificación puesta de relevancia en todo el documento y atendiendo al alcance y contenido de la misma se puede prescindir del dictamen de los municipios colindantes y de las Administraciones Sectoriales que no se ven afectadas.

### **3.2.- PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACION DE LA PRESENTE MODIFICACION PUNTUAL.**

Por último, indicar que el procedimiento de aprobación al que debe atenerse la presente Modificación Puntual es coincidente con el de la figura a la que modifica, por lo que habrá que estar al procedimiento previsto en el artículo 83 de la LUV.

Visto lo cual:

1- Deberá someterse la propuesta de modificación del Plan General al trámite de información pública, por un periodo mínimo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad. Durante este plazo, el proyecto diligenciado del Plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública en el Ayuntamiento.

2- Posteriormente, se deberá elevar propuesta al Pleno del Ayuntamiento para su aprobación provisional al tratarse de una modificación de la ordenación estructural de competencia autonómica.

3.- Aprobada provisionalmente, en su caso, la presente propuesta, deberá elevarse la resolución municipal a la Consellería competente en materia de urbanismo, para recabar, en su caso, la aprobación definitiva.

#### 4. NORMAS URBANÍSTICAS.

##### Redacción actual. Art. 38.- Usos.

##### 1. ZONA DE REGIMEN COMUN.

El uso global o dominante de esta zona es el agrícola. No obstante y siguiendo los procedimientos previstos en la legislación aplicable podrán autorizarse los usos previstos en los artículos 7 y 8 de la Ley sobre suelo No Urbanizable. En este suelo únicamente se permitirán viviendas unifamiliares vinculadas a la explotación agrícola de la parcela, construcciones complementarias como almacenes de productos agrícolas o casetas de aperos de labranza y edificaciones o instalaciones de utilidad pública y social promovidas por la Administración municipal.

Las condiciones para la ubicación y ocupación de las edificaciones de uso agrícola antes mencionadas serán:

- La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup> para la construcción de viviendas y la unidad de cultivo (2.000 m<sup>2</sup> para el caso de regadío y 2.500 m<sup>2</sup> para el de secano) para las instalaciones reguladas en el art. 12 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable.
- La altura de cornisa para las viviendas no superará los 6.50 metros y para las casetas de aperos de labranza, 3,50 metros.
- La edificabilidad máxima será de 0,04 m<sup>2</sup> construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Las edificaciones deberán situarse a más de 350 metros del suelo urbano o urbanizable y guardarán una distancia a lindes superior a los 10 metros.

Los tipos de edificaciones permitidas podrán compatibilizarse en la misma parcela, siendo en este caso la edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup> construidos por cada metro cuadrado de parcela.

## **2. ZONA DE PROTECCION AGRICOLA.**

El uso global o predominante de esta zona es el agrícola. El régimen urbanístico de este suelo será el correspondiente al Suelo No Urbanizable de especial protección, tal como queda definido en el art. 6 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

## **3. ZONA DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS.**

El régimen de usos será regulado por la legislación sectorial y específica aplicable en cada caso. No se permitirán otras construcciones que las propias de la infraestructura correspondiente.

En base al informe de la Demarcación de Carreteras del Estado y ya que se encuentra en fase de redacción el Estudio de Alternativas de actuación en la Circunvalación de Valencia A-7 (By-Pass), se grafían y clasifican, con carácter provisional, franjas de 500 m a ambos lados del citado vial como reserva viaria.

## **4. ZONA DE PROTECCION ARQUEOLOGICA.**

El régimen urbanístico de este suelo será el correspondiente al Suelo No Urbanizable de especial protección, tal como queda definido en el art. 6 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable. Asimismo se garantizará la accesibilidad a la zona mediante un vial apto para vehículos.

### **Nueva redacción. Art. 38.- Usos.**

#### **1. ZONA DE REGIMEN COMUN.**

El uso global o dominante de esta zona es el agrícola. En este suelo se permitirán viviendas unifamiliares vinculadas a la explotación agrícola de la parcela, construcciones complementarias como almacenes de productos agrícolas o casetas de aperos de labranza y edificaciones o instalaciones de utilidad pública y social

promovidas por la Administración municipal. No obstante, y siguiendo los procedimientos previstos en la legislación aplicable, podrán autorizarse los usos previstos en los artículos 21 y siguientes de la ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable.

Las condiciones para la ubicación y ocupación de las edificaciones de uso agrícola antes mencionadas serán:

- La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup> para la construcción de viviendas y la unidad de cultivo (2.000 m<sup>2</sup> para el caso de regadío y 2.500 m<sup>2</sup> para el de secano) para las instalaciones reguladas en el art. 20 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable.
- La altura de cornisa para las viviendas no superará los 6.50 metros y para las casetas de aperos de labranza, 3,50 metros.
- La edificabilidad máxima será de 0,04 m<sup>2</sup> construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Las edificaciones deberán situarse a más de 350 metros del suelo urbano o urbanizable y guardarán una distancia a lindes superior a los 10 metros.

Los tipos de edificaciones permitidas podrán compatibilizarse en la misma parcela, siendo en este caso la edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup> construidos por cada metro cuadrado de parcela.

En cuanto a las condiciones de para la ubicación y ocupación de las edificaciones previstas en el artículo 21 y siguientes de la actual Ley del Suelo no Urbanizable nos remitiremos a lo regulado en la citada Ley.

## **2. ZONA DE PROTECCION AGRICOLA.**

El uso global o predominante de esta zona es el agrícola. El régimen urbanístico de este suelo será el correspondiente al Suelo No Urbanizable de especial protección, tal como queda definido en el art. 16 y 17 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable.

### 3. ZONA DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS.

El régimen de usos será regulado por la legislación sectorial y específica aplicable en cada caso. No se permitirán otras construcciones que las propias de la infraestructura correspondiente.

En base al informe de la Demarcación de Carreteras del Estado y ya que se encuentra en fase de redacción el Estudio de Alternativas de actuación en la Circunvalación de Valencia A-7 (By-Pass), se grafían y clasifican, con carácter provisional, franjas de 500 m a ambos lados del citado vial como reserva viaria.

### 4. ZONA DE PROTECCION ARQUEOLOGICA.

El régimen urbanístico de este suelo será el correspondiente al Suelo No Urbanizable de especial protección, tal como queda definido en el art. 16 y 17 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable. Asimismo se garantizará la accesibilidad a la zona mediante un vial apto para vehículos.

Rafelbunyol, marzo de 2014.



Carlos Primo Giménez

Abogado.