

## CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

# Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

2025/11489 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva del Plan General Estructural de Rafelguaraf. Expediente: 2768476.*

## ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 16 de julio de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

[VER ANEXO](#)

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

La DATE es de fecha 23 de julio de 2020 y se publicó en el DOGV n.º 9113 de fecha 23 de junio de 2021. El contenido del proyecto en fase medioambiental, que incluye las razones de la elección de la alternativa técnica seleccionada, en relación las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y territorio derivados de la aplicación del plan, está a disposición del público en la página web

### Expedientes anteriores al 54/2019/EAE - Evaluación Ambiental - Generalitat Valenciana

El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de "Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP"

[https://ovius.gva.es/oficina\\_tactica/?idioma=ca\\_ES#/inicio](https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio)

El Plan General Estructural de Rafelguaraf ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46209-1000B.

València, 25 de septiembre de 2025.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.



Comissió Territorial d'Urbanisme

EXPTE. 2768476-MD  
RAFELGUARAF  
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
**Publicación acuerdo CTU**

En referencia al Plan General Estructural de Rafelguaraf, que fue remitido por el Ayuntamiento, se destacan los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** La solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental se realizó en fecha 31 de julio de 2014. La Comisión de Evaluación Ambiental emitió el documento de alcance en fecha 30 de abril de 2015.

La versión preliminar del Plan General Estructural (en adelante, el PGE), junto con el estudio ambiental y territorial estratégico, y el resto de los estudios complementarios, fueron sometidos a información pública mediante anuncios publicados en el DOGV núm. 8396, de 3 de octubre de 2018, y en el diario "Levante - El mercantil valenciano", de 4 de octubre de 2018. No se presentaron alegaciones. La Comisión de Evaluación Ambiental emitió la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica (en adelante, la DATE) el 23 de julio de 2020, la cual fue publicada en el DOGV nº 9113 de 23 de junio de 2021. En fecha 22 de febrero de 2023, el Ayuntamiento de Rafelguaraf solicitó prórroga para la vigencia de la DATE en el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica. Tras dicha solicitud, la vigencia fue prorrogada por el plazo de dos años, es decir, hasta el 23 de junio de 2025. No obstante, tras el cambio normativo por aplicación de la disposición transitoria segunda de la Ley 6/2024, de 5 de diciembre, de simplificación administrativa, en relación con el art. 59.1 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 (en adelante, TRLOTUP), la DATE tiene una vigencia de cuatro años, es decir, hasta el 23 de junio de 2025, con posibilidad de una prórroga de dos años. En este contexto, el Ayuntamiento solicitó de nuevo prórroga en fecha 9 de abril de 2025.

El Pleno del Ayuntamiento de Rafelguaraf, en sesión de 26 de julio de 2022, aprobó provisionalmente el PGE. En fecha 29 de julio de 2022, se recibe en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia la solicitud de aprobación definitiva del Plan General Estructural. Con carácter previo a la aprobación definitiva, se solicitaron los informes sectoriales correspondientes a la documentación presentada en dicha fecha. A la vista de que los informes recibidos requerían de subsanación de deficiencias, en fecha 18 de diciembre de 2024, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia acordó suspender la aprobación definitiva del PGE hasta que se subsanaran las deficiencias advertidas.

Posteriormente, el Ayuntamiento presentó documentación subsanatoria en fechas 13 de marzo de 2025, 24 de abril de 2025 y 23 y 27 de junio de 2025.

**SEGUNDO.** El municipio de Rafelguaraf se encuentra al sur de la provincia de Valencia, a 50 kilómetros de la capital, en la comarca de la Ribera Alta, colindante a los municipios de Carcaixent, Xàtiva, Barxeta, L'Énova y la Pobla Llarga. Tiene una superficie de 16.268.629 m<sup>2</sup> y en ella el suelo urbano se localiza en cuatro núcleos urbanos:

- Rafelguaraf: núcleo urbano principal, con 2.108 habitantes.



RAFELGUARAF. Plan General Estructural

Expte. 2768476-MD

- Tossalnou: al sur del término municipal, con 240 habitantes.
- Riu-Rau: al norte del núcleo principal, con 67 habitantes.
- Berfull: 18 viviendas, al este del núcleo principal, con 4 habitantes, que tiene la clasificación de Bien de Interés Cultural (BIC).

Además, de forma desordenada, existen zonas de asentamiento de población en viviendas diseminadas, donde se encuentran empadronadas 133 personas.



Plano de zonificación estructural y núcleos urbanos

No hay presencia de espacios naturales protegidos, ni existen en el término afecciones a áreas de interés para la conservación, ni LICs, ZEPAs, Zonas Húmedas ni microrreservas. Destaca la superficie de suelo calificado como terrenos forestales estratégicos en el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (en adelante, PATFOR), que ocupa casi un 40% al este del término municipal. Asimismo, el municipio está afectado por peligrosidad de inundación 6, y riesgo de inundación bajo y muy bajo, por lo que se ha realizado un estudio de inundabilidad que analiza y justifica la propuesta de ordenación del nuevo PGE.

El cuadro de variación de superficies aportado indica que la superficie del municipio en el planeamiento vigente, según medición, es de 16.268.629 m<sup>2</sup>. Las divergencias observadas en diferentes puntos de la documentación inicialmente aportada sobre la superficie total del municipio y las superficies parciales según clasificación del suelo han sido subsanadas.



RAFELGUARAF. Plan General Estructural

Expte. 2768476-MD

CUADRO DE VARIACIONES			
	VIGENTE (m <sup>2</sup> ) (según medición)	PROPUESTO (m <sup>2</sup> )	INCREMENTO %
TOTAL SUELO URBANO	417.541,00	401.485,00	-3,85
Residencial	417.541,00	401.485,00	-3,85
Industrial	0,00	0,00	
Terciario	0,00	0,00	
TOTAL SUELO URBANIZABLE	879.694,00	71.002,00	-91,93
Residencial	879.694,00	26.096,00	-97,03
Industrial	0,00	44.906,00	
Terciario	0,00	0,00	
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	15.030.865,00	15.796.102,00	5,09
Común	298.500,00	5.539.562,05	1.782,65
Prolegido	14.732.365,00	10.256.579,95	-30,96

#### Cuadro de variación de superficies NNSS-PGE

Se ha propuesto la desclasificación de dos grandes zonas de suelo apto para urbanizar previstas en las NNSS vigentes, que no se han gestionado para su adecuada ordenación y urbanización y que, sin embargo, se han colmatado con un gran número de viviendas. Por ello, se ha delimitado una zona urbanística en suelo no urbanizable para estos núcleos de viviendas consolidados que deben minimizar su impacto territorial.

La zonificación de suelo no urbanizable, que supone aproximadamente el 97% del suelo del término municipal, define como zona rural común los ámbitos de núcleos consolidados de viviendas para minimizar su impacto territorial y suelo agropecuario. En zona rural protegida incluye suelos apartados del proceso urbanizador, con diversos valores a preservar (agrícola, forestal), con afecciones (protección viaria y ferroviaria, líneas eléctricas, cuevas, cauces, dominio pecuario, abastecimientos, depuradoras, patrimonio, vistas) y con riesgo de inundabilidad. Por ello, las normas urbanísticas regulan los usos y actividades atendiendo a las posibles limitaciones sectoriales.

ZONAS RURALES	CLAVE	SUPERFICIE
Zona rural Común		
Zona Rural Común – Agrícola minimización impactos	ZRC/AG 1	656.641
Zona Rural Común – Agropecuaria	ZRC/AG 2	4.838.311
Zona rural protegida natural		
Zona Rural Protegida – Agrícola de regadio	ZRP/AG 3	1.161.602
Zona Rural Protegida – Forestal	ZRP/NA-FO	5.938.547
Zona Rural Protegida – Laguna	ZRP/NA-LG	470
Zona rural protegida por riesgos		
Zona Rural Protegida - Riesgos/Inundación	ZRI-INUN	3.156.430
Zona rural protegida por afecciones		
Zona Rural Afección Carreteras*	ZRP/AF-CR*	211.940,00
Zona Rural Afección Dominio Pecuario*	ZRP/AF-DP*	139.231,00
Zona Rural Afección Cauces*	ZRP/AF-CA*	2.837.791,00
Zona Rural Afección Patrimonio Cultural*	ZRP/AF-PC*	164.206,00
Zona Rural Afección Perímetro Abastecimientos*	ZRP/AF-ABAST*	282.743,00
Zona Rural Afección EDAR*	ZRP/AF-EDAR*	125.633,00
Zona Rural Afección Líneas Eléctricas*	ZRP/AF-ALTT*	238.207,00
Zona Rural Afección Protección de Vistas*	ZRP/AF-PP*	1.255.603,00
Zona Rural Afección Cuevas*	ZRP/AF-CUEVAS*	11.128,00
Zona Rural Afección Ferrocarril*	ZRP/AF-FE*	7.379,00

#### Zonas rurales





RAFELGUARAF. Plan General Estructural

Expte. 2768476-MD

Analizado el desarrollo urbanístico del municipio de los últimos años, el nuevo PGE dota al municipio de nuevo suelo industrial necesario e inexistente en las NNSS vigentes, con objeto de crear el espacio adecuado para las actividades de carácter industrial diseminadas en el municipio sin la clasificación adecuada. Además, se clasifica suelo urbano y urbanizable residencial en el marco de las directrices de la ETCV y se desclasifica suelo apto para urbanizar de uso residencial, optando por minimizar el impacto territorial de las viviendas implantadas en dicho suelo sin orden ni programación.

El modelo de ocupación territorial proyectado trata de limitar al máximo los ámbitos de crecimiento, de manera que, entre los solares vacantes de suelo urbano, las unidades de ejecución de suelo urbano y el sector residencial, se delimita suelo para un incremento de población de 427 habitantes. Por tanto, la suma de la población actual y la proyectada, en el caso de máximo desarrollo del PGE, se establece en 2.894 habitantes.

ZUR - ZONAS URBANIZADAS CONSOLIDADAS	CLAVE	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
RAFELGUARAF		
Zona Media Densidad-Núcleo histórico	ZUR-NH	51.966
Zona Baja Densidad-Ampliación de casco	ZUR-RE	262.430
TOSALNOU		
Zona Media Densidad-Núcleo histórico	ZUR-RE	25.062
Zona Media Densidad - Ampliación de casco	ZUR-RE	14.560
RIU-RAU		
Zona Media Densidad - Ampliación de casco	ZUR-RE	14.497,00
BERFULL		
Zona Media Densidad-Núcleo histórico-BIC	ZUR-NH BIC	5.963,56
ZUR - ZONAS URBANAS NO CONSOLIDADAS	CLAVE	SUPERFICIE
Zona de Baja Densidad-Ampliación de casco RAFELGUARAF	ZUR-RE - UE-1	7.170,00
Zona de Baja Densidad-Ampliación de casco	ZUR-RE - UE-2	13.725,00
TOSALNOU		
Zona de Baja Densidad-Ampliación de casco	ZUR-RE - UE-3	6.112,00
Sector de Suelo Urbanizable uso residencial	CLAVE	SUPERFICIE
ZND - ZONAS NO URBANIZADAS		
SUR-1 RESIDENCIAL	ZND-RE-1	26.096,00
Sector de Suelo Urbanizable uso industrial	CLAVE	SUPERFICIE
ZND - ZONAS NO URBANIZADAS		
IND-1 INDUSTRIAL	ZND-IND-1	44.906,00

El catálogo de protecciones incluye secciones de patrimonio cultural, de patrimonio natural y de paisaje. Dentro de la primera destaca la presencia del BIC formado por el conjunto amurallado de Berfull y el BIC propuesto del escudo heráldico de la iglesia de San José; en cuanto a los Bienes de Relevancia Local (BRL), los BRL-NHT formados por los núcleos históricos de Rafelguaraf y Tossalet, que incluyen áreas de vigilancia arqueológica, y los BRL de las iglesias de San José en Tossalhou y del Nacimiento de Nuestro Señor en Rafelguaraf, así como el edificio del ayuntamiento; se delimitan las áreas de vigilancia arqueológica de la Font de la Figuera y Riu-Rau/Palmella/Coral Roig y, finalmente, doce elementos etnológicos.

**TERCERO.** De los informes sectoriales emitidos durante la tramitación del expediente, cabe destacar los que se indican a continuación, considerando, en su caso, el último de los emitidos por cada organismo.

- 28/11/2018: informe de favorable **Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U.** que indica que no se considera necesario el refuerzo de la red existente y planificada



en el entorno con el desarrollo de nuevas líneas para el suministro de los sectores. Se ha actualizado la documentación del PGE a la normativa vigente en esta materia, es decir, la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y el RD 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

- 06/04/2020: informe favorable del **Servicio de Planificación, de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad**.
- 12/09/2022: informe favorable de **Carreteras de la Diputación Provincial de Valencia**, condicionado a que se defina la zona de protección al sur del núcleo urbano de Tossal-Nou al objeto de representarla en el tramo de carretera CV-576 situado entre el núcleo urbano y el límite sur del término municipal de Rafelguaraf.

Se ha definido en los planos la zona de protección de la carretera CV-576.

- 18/10/2022: informe del **Servicio de Ordenación del Territorio**, en materia de riesgo de inundación, en el que ratifican el informe previo emitido por ese servicio el 28 de diciembre de 2021, el cual concluía que la normativa debía incluir los siguientes aspectos:

- *En la zona de nuevo desarrollo el Ayuntamiento deberá de imponer las condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización de acuerdo con el Anexo I de la Normativa PATRICOVA.*
- *Los proyectos de urbanización deberán de contemplar todo aquello que indica el artículo 21.5 de la mencionada normativa.*

Se ha incluido en la ficha de desarrollo del Sector SUR-1, así como en las normas urbanísticas que regula el suelo urbanizado la obligación de cumplir los condicionantes normativos indicados en el informe citado.

- 24/10/2022: informe del **Servicio Territorial de Medio Ambiente**, en materia de contaminación acústica, que concluye lo siguiente para garantizar el cumplimiento de los niveles establecidos en el Anexo II de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de protección contra la contaminación acústica:

- *Para el desarrollo detallado de los sectores será necesario un estudio acústico que establezca las medidas correctoras necesarias.*

Se ha incluido en la ficha de desarrollo del Sector SUR-1 y del Sector SUI-1 la obligación de elaborar un estudio acústico detallado según en el informe citado.

- 28/10/2022: informe favorable de la **Sección de Planificación Territorial**, en materia de compatibilidad con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
- 09/11/2022: informe favorable del **Servicio Territorial de Vivienda y Rehabilitación**, que concluye la no necesidad de reserva de suelo para vivienda sometida a algún régimen de protección pública.
- 23/02/2023: informe favorable del **Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital**, en materia de telecomunicaciones.
- 14/03/2023: informe favorable de la **Dirección General de Salud Pública y Adicciones**.



- 29/03/2023: informe del **Servicio Territorial de Industria, Energía y Minas**, en materia de energía, que indica la necesidad de incluir en los planos correspondientes la afección de las infraestructuras energéticas, así como la obtención del informe de la empresa suministradora.

Los planos han incluido el trazado de las infraestructuras eléctricas con la afección correspondiente y se ha obtenido informe de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. que confirma la suficiencia de energía para el desarrollo del PGE.

- 23/05/2023: informe de la **Sección de Minas del Servicio Territorial de Industria, Energía y Minas**. En este informe se reproducen los artículos 122 de la Ley 22/1973, de Minas, y el art. 211.1.c) de la LOTUP y comunica la existencia de registro de explotaciones mineras en el término municipal de Rafelguaraf. Visto el catastro minero aportado, se observa que existe un derecho minero que incluye varios municipios y que, en el caso de Rafelguaraf, coincide con suelo incluido en la zona ZRP-NA/FO por estar en suelo forestal estratégico según el PATFOR.
- 08/11/2023: informe de la **Dirección General de Calidad y Educación Ambiental**, en materia de residuos, que establece la obligatoriedad de que los polígonos industriales cuenten con, al menos, un centro de transferencia de residuos, peligrosos y no peligrosos.

Se ha incluido en la ficha de desarrollo del Sector SUI-1 la obligación de disponer el centro de transferencia según en el informe citado.

- 21/11/2023: informe favorable de la **Confederación Hidrográfica del Júcar**.
- 28/03/2024: informe del **Servicio Territorial de Urbanismo** sobre determinadas cuestiones urbanísticas que se deben subsanar en el documento presentado.

Se han subsanado las deficiencias del informe indicado.

- 18/07/2024: informe favorable del **Servicio de Vida Silvestre y Red Natura 2000**.
- 10/06/2024: solicitud de informe a la **Subdirección General de Medio Natural** (en materia de la sección natural del catálogo). Reiteración de las solicitudes de informe realizadas por el Ayuntamiento de Rafelguaraf el 19/07/2022 y por el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia el 08/03/2024.
- 09/04/2025: informe favorable de la **Dirección General del Sector Ferroviario**.
- 19/06/2025: informe favorable del **Servicio de Infraestructuras Educativas**, de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, condicionado a la ejecución de las medidas correctoras necesarias que justifiquen unos niveles sonoros adecuados para el uso educativo, las cuales serán a cargo del municipio.

Dicho condicionante se ha subsanado con la inclusión de la citada obligación en el apartado 5 del art. 4.1.8 de las normas urbanísticas.

- 23/06/2025: informe favorable del **Servicio de Paisaje**, condicionado a que se incluya la versión del estudio de paisaje (febrero 2025) que forma parte de los "Documentos del plan general estructural de Rafelguaraf para informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia", fechados en abril de 2025, así como la sección de paisaje del catálogo de protecciones incluida en el documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Rafelguaraf de 26 de julio de 2022.



RAFELGUARAF. Plan General Estructural

Expte. 2768476-MD

Se ha presentado en fecha 27 de junio de 2025 documentación que incluye la documentación indicada en el citado informe.

- 25/06/2025: informe del **Servicio de Agricultura**, de la Dirección Territorial de Agricultura, Agua, Ganadería y Pesca, que indica discrepancias en determinados artículos y fichas de zona de suelo no urbanizable.  
Se ha presentado en fecha 27 de junio de 2025 documentación que incluye la subsanación de las discrepancias observadas en el citado informe.
- 14/07/2025: informe favorable de la **Dirección General de Patrimonio Cultural**.

**CUARTO.** Como se ha indicado, la Comisión de Evaluación Ambiental emitió la DATE el 23 de julio de 2020, estableciendo una serie de determinaciones finales que deberán incorporarse al PGE antes de su aprobación definitiva, a las que se hará referencia en el fundamento de derecho correspondiente.

**QUINTO.** Rafelguaraf cuenta con Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 31 de enero de 1996, con publicación en el BOP n.º 78 de fecha 1 de abril de 1996. Desde su aprobación, solo se han producido dos modificaciones relacionadas con los artículos 74 y 33 de las normas urbanísticas.

**SEXTO.** La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 9 de julio de 2025, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los arts. 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** La versión preliminar del PGE, junto con el resto de los documentos complementarios, se expusieron al público mediante anuncio publicado en el DOGV núm. 8396, de 3 de octubre de 2018. Por tanto, la legislación urbanística aplicable es la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), con las determinaciones vigentes hasta dicha fecha, por aplicación de la disposición transitoria segunda, apartado 1, del vigente texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP).

**SEGUNDO.** El PGE consta de memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas, fichas de zona y gestión, planos de información, planos de ordenación y catálogo de protecciones; y se acompaña de los siguientes estudios complementarios: estudio ambiental y territorial estratégico, estudio acústico, estudio de tráfico y movilidad, estudio de paisaje, informe de viabilidad y sostenibilidad económica e indicadores de seguimiento, de conformidad con el art. 34 de la LOTUP.

La tramitación se ha realizado por el procedimiento ordinario, de acuerdo con el capítulo II, del título III, del libro I (arts. 47 y siguientes) de la LOTUP.





RAFELGUARAF. Plan General Estructural

Expte. 2768476-MD

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 23 de julio de 2020, emitió la DATE del Plan General Estructural de Rafelguaraf, cuya resolución fue publicada en el DOGV núm. 9113, de 23 de junio de 2021. Tal y como se ha indicado en los antecedentes, por aplicación de la disposición transitoria segunda de la Ley 6/2024, de 5 de diciembre, de simplificación administrativa, en relación con el art. 59.1 del TRLOTUP, la DATE tiene una vigencia de cuatro años, es decir, hasta el 23 de junio de 2025. En este contexto, el Ayuntamiento solicitó de nuevo prórroga en fecha 9 de abril de 2025, por tanto, a fecha del presente documento se encuentra vigente la DATE del expediente.

**TERCERO.** En relación con el cumplimiento de las determinaciones finales establecidas en la DATE, se indica lo siguiente:

1. Sobre las Unidades Ambientales, se observa que su definición gráfica acorde con en el apartado 8.3 "Definición de Unidades Ambientales" del EATE se ha delimitado en el plano de información I.4.
2. En relación con las posibles afecciones a la zona de flujo preferente en las zonas verdes Barranquet y Las Delicias, se ha obtenido informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar el 21 de noviembre de 2023. Sobre las condiciones indicadas sobre el sector residencial, se ha reducido su dimensión, más adecuada para cumplir los requisitos de riesgo de inundabilidad. Asimismo, se ha subsanado lo indicado en el informe del Servicio de Ordenación del Territorio el 18 de octubre de 2022.
3. En relación con la viviendas aisladas en SNU y su minimización de impacto ambiental y territorial, se ha modificado la definición a "núcleos de viviendas consolidados". Asimismo, se determinaba la necesidad de realizar estudio sobre dichas viviendas a los efectos de delimitar un ámbito en SNU, en cumplimiento del art. 210.1 de la LOTUP. Para el correcto cumplimiento de dicha determinación, se ha cumplido lo indicado en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, con la delimitación en plano E-2.1 de ordenación la zona ZRC/AG-1 que incluye ámbitos con viviendas que, inicialmente, cumplen las condiciones para ser regularizados posteriormente mediante la aprobación de un plan especial.
4. En relación con la suficiencia de recursos hídricos, se ha obtenido informe favorable de la Confederación hidrográfica del Júcar en fecha 21 de noviembre de 2023.
5. Para cumplir con la determinación sobre la EDAR que recibe las aguas para su depuración del municipio se ha incluido, como condición de ejecución en las fichas de gestión para el desarrollo de los sectores (residencial e industrial) y de las unidades de ejecución, que la capacidad de depuración de la EDAR se mantiene mediante informe favorable del órgano competente.
6. Se ha incluido en el Catálogo de Protecciones la sección de patrimonio natural. No obstante, en relación con la obtención de informe favorable de la Subdirección General del Medio Natural, se continua con el procedimiento, según lo indicado en el fundamento segundo.
7. Sobre las condiciones del Servicio de Paisaje, se ha emitido informe favorable de fecha 23 de junio de 2025.
8. Sobre el informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente, en materia de contaminación acústica, se concluye que, para garantizar el cumplimiento de los niveles establecidos en el Anexo II de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de





RAFELGUARAF. Plan General Estructural

Expte. 2768476-MD

protección contra la contaminación acústica, se ha incluido en las fichas de gestión como condición de desarrollo elaborar un estudio acústico que establezca las medidas correctoras necesarias.

9. Sobre el sistema viario, se ha cumplido el condicionante del informe del Servicio de Planificación y Proyectos de la Diputación de Valencia con la definición de la zona de protección al sur del núcleo urbano de Tossal-Nou, en el tramo de carretera CV-576 situado entre dicho núcleo y el límite sur del término municipal de Rafelguaraf.
10. Se ha incluido en la ficha de gestión del sector industrial la obligación de incluir un centro de transferencia de residuos, peligrosos y no peligrosos, según el informe de la Dirección General de Calidad y Educación Ambiental.
11. Se ha delimitado correctamente en los planos de afecciones de ordenación y sus leyendas, el suelo dotacional previsto para los cementerios de Rafelguaraf y Tossal Nou y sus posibles ampliaciones, es decir, el perímetro de protección de 25 m libre de construcciones definido en el Decreto 39/2005 de policía sanitaria mortuoria. Asimismo, en el caso del cementerio del núcleo de Rafelguaraf, que se encuentra en zona inundable, para cualquier ampliación, se elaborará un estudio de inundabilidad, determinación que se ha incluido en el art. 4.1.8. de la normas urbanísticas.
12. Sobre la redacción por parte del Ayuntamiento un Plan de Actuación Municipal frente al riesgo sísmico, dicha obligación no es objeto del PGE.
13. Sobre la determinación que indica que "*deberá justificarse el trazado del límite del término municipal y su superficie, de acuerdo con los informes y datos del órgano competente*", se observa que los límites del término municipal se han adaptado a los límites de término establecidos en la base cartográfica del Visor Cartográfico de la Generalitat Valenciana.

**CUARTO.** Las determinaciones de la ordenación estructural contenidas en el PGE merecen las siguientes consideraciones:

1. Los objetivos del planeamiento, umbrales e indicadores de sostenibilidad

La memoria justificativa define los objetivos específicos perseguidos por el PGE y las líneas estratégicas que deben regir la ordenación, relacionados con la ocupación sostenible del suelo y su edificación, protección de espacios y áreas sensibles, protección y puesta en valor del patrimonio cultural, así como del paisaje. Los objetivos son acordes con los criterios de ocupación racional del suelo establecidos en el capítulo III del Libro I de la LOTUP, sin perjuicio de las consideraciones resultantes de los informes sectoriales emitidos, y de lo que se indica en el presente informe. Asimismo, se establecen los umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial respecto de la población, ocupación de suelo y recursos hídricos y energéticos necesarios, en los términos establecidos en el artículo 22 de la LOTUP.

El nuevo modelo territorial propuesto cumple los índices de crecimiento máximos establecidos en el ETCV. Por una parte, las propuestas de crecimiento para uso residencial cumplen los principios directores de ocupación racional y sostenible del territorio establecidos en la directriz 78 de la ETCV. Dentro de los objetivos se encuentra la protección de identidad de los cuatro núcleos urbanos, potenciando la corrección de tipologías desviaciones tipológicas existentes, asegurando las tipologías tradicionales en



RAFELGUARAF. Plan General Estructural

Expte. 2768476-MD

los nuevos desarrollos y planteando el crecimiento residencial mediante la colmatación de dichos tejidos urbanos. Dicho criterio se garantiza estableciendo como normativa urbanística aplicable al nuevo sector residencial las normas urbanísticas del suelo urbano, Ampliación de casco ACA, vigentes en las normas subsidiarias con carácter de ordenación pormenorizada.

En el caso del suelo para actividades económicas, se justifica adecuadamente, desde un punto de vista territorial, la localización del sector industrial, en una ubicación bien comunicada, alejada de la zona de riesgo de inundación y con capacidad suficiente para la demanda local.

Con el objeto de reducir el impacto ambiental derivado de la presencia de diseminados en el suelo clasificado en las NNSS como Suelo Apto para Urbanizar, se plantea la delimitación de una zona de minimización de impacto territorial que salvaguarde, entre otros aspectos, el impacto derivado de los vertidos sobre un suelo de alta vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas.

En relación con los recursos hídricos, el volumen de demanda anual previsto en el horizonte del Plan General es de 190.382 m<sup>3</sup>/año, volumen obtenido para una población horizonte de 2.897 habitantes y una dotación de 180 l/hab/día. Según el informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, actualmente, el municipio cuenta con derechos de agua con un volumen de 172.200 m<sup>3</sup>/año. Asimismo, indica que el Ayuntamiento de Rafelguaraf ha solicitado un aumento de volumen, añadiendo un punto de toma a la concesión actual, con lo que el volumen total de la concesión con las dos captaciones es de 228.824 m<sup>3</sup>/año. En el momento del informe, se dispone de informe de compatibilidad del aprovechamiento propuesto con el plan hidrológico vigente, por lo que, aunque no se ha superado todavía el trámite de información pública se considera acreditada la suficiencia de recursos hídricos desde el origen propuesto.

Por último, de acuerdo con el artículo 22.4 de la LOTUP, la memoria del PGE contiene las directrices estratégicas del territorio en relación con la utilización racional del suelo, el uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad, la protección del medio natural, la conservación y valoración del patrimonio cultural, la revitalización del patrimonio rural, la prevención de riesgos naturales e inducidos, la mejora de los entornos urbanos, el transporte público, los equipamientos y dotaciones públicos, criterios de clasificación y zonificación, de acuerdo con el capítulo III del título I, del libro I de la LOTUP.

## 2. Delimitación y características de la infraestructura verde a escala municipal

El estudio de paisaje y la memoria justificativa del PGE caracterizan la Infraestructura Verde a escala territorial y urbana, atendiendo a su emplazamiento parcial en el dominio del Paisaje de Relevancia Regional PPR 18 – Mondúver, incluyendo elementos y conectores como cuevas, vías pecuarias, barrancos, zonas con riesgo de inundación, carriles bici, zonas verdes urbanas, Núcleo Histórico Tradicional (NHT) y unidades con alto valor paisajístico, como agrícola, forestal y urbano. Dentro de los objetivos del plan se pretende preservar las vistas hacia los paisajes de mayor valor desde los principales puntos de observación planificando los crecimientos y las infraestructuras, procurando su localización en áreas de menor exposición visual o previamente alteradas por otros motivos, y eligiendo las alternativas que presenten un mayor potencial de integración paisajística. En relación con esta cuestión, tras el informe favorable del Servicio de Paisaje, se da por adecuada la documentación del PGE en este aspecto.





### 3. Red primaria y estándar global de zonas verdes y parques públicos

Los equipamientos de red primaria más significativos son los equipamientos deportivos y cementerios de los dos núcleos urbanos, el Parque de las Delicias, un centro de educación primaria, un auditorio, la casa de cultura, las iglesias de Rafelguaraf y Tossal, un centro de jubilados, el Ayuntamiento, los depósitos de agua y la EDAR. En relación con la parcela educativa, tras subsanar las deficiencias indicadas en el informe del Servicio de Infraestructuras Educativas para su adecuada delimitación, se considera adecuada a las necesidades escolares del municipio. No obstante, se tendrán en cuenta los condicionantes de medidas correctoras que sean necesarias para cumplir las exigencias acústicas, con cargo al ayuntamiento. Asimismo, según lo indicado en la determinación 11 de la DATE, se ha delimitado el perímetro de protección de 25 m junto a las zonas previstas para ampliación de los cementerios de Rafelguaraf y Tossal Nou.

La red primaria viaria está formada por la infraestructura de transporte ferroviario, que afecta tangencialmente al sur del municipio, así como las carreteras que forman parte de la red de carreteras de la Diputación de Valencia, las carreteras CV-561 y CV-576. En este punto, se ha incluido en el plano de afecciones la definición de la zona de protección al sur del núcleo urbano de Tossal-Nou, en el tramo de carretera CV-576 situado entre el núcleo urbano y el límite sur del término municipal de Rafelguaraf. Asimismo, se ha obtenido informe favorable del Servicio de Paisaje sobre el trazado de la circunvalación de dicha CV-576 junto al núcleo de Tossal-Nou.

La evacuación de las aguas residuales de las actuaciones urbanísticas previstas en el PGE cumplirá las condiciones de la EPSAR, las cuales se han incluido en las correspondientes fichas de desarrollo.

En relación con la red primaria de espacios libres y parques públicos, se han delimitado seis espacios de zona verde de diferentes características, teniendo uno de ellos la consideración de parque público (PVP6 – Parque de las Delicias), conforme al punto 3.2 del apartado III del Anexo IV de la LOTUP. Para el cumplimiento del art. 24.1.c) de la LOTUP, dado que la capacidad poblacional del PGE es de 2.894 habitantes, se necesitan 14.470 m<sup>2</sup> de zona verde de parque público de red primaria. El PVP6, que tiene una superficie de 44.609,4 m<sup>2</sup>, se incluía como sistema general de zonas verdes en las normas subsidiarias vigentes y, actualmente, es de titularidad municipal. Este parque público se encuentra a 1,3 km de la población, distancia algo mayor por el recorrido del camino de acceso, que supone un espacio de esparcimiento reconocido como tal por la población de Rafelguaraf.





Asimismo, se califican como parte de la red primaria determinadas zonas verdes que, con una superficie total de 11.408 m<sup>2</sup> y sin tener el carácter de parque público, se han considerado como estructurantes de la trama urbana. Actualmente, la normativa vigente, el TRLOTUP, ha modificado el cumplimiento del art. 24.1.c) con el objeto de tener en cuenta las características de municipios con escasa población y una superficie elevada de suelo no urbanizable, como es el caso de Rafelguaraf, y permite computar como parque público las áreas recreativas situadas en suelo no urbanizable no contiguo a casco urbano en la proporción de tres metros de área recreativa por cada metro de parque público. Por tanto, teniendo en cuenta que un tercio de la superficie del PVP6 son 14.869,80 m<sup>2</sup> -de los cuales computarían 3.617,5 m<sup>2</sup>, conforme al art. 24.5 del TRLOTUP- junto con las zonas verdes con carácter de red primaria que suman 11.408 m<sup>2</sup>, se entiende justificado el cumplimiento de 5 m<sup>2</sup> de parque público de red primaria por habitante con una superficie de 15.025,5 m<sup>2</sup> de zona verde de red primaria.

Para el cumplimiento del art. 24.3 de la LOTUP se debe justificar un mínimo de 28.940 m<sup>2</sup> con la suma de superficies de la red primaria y la red secundaria de zonas verdes. El PGE, incluyendo las previsión de zonas verdes en las zonas de desarrollo, delimita una superficie total de zonas verdes de 29.940 m<sup>2</sup>, lo cual justifica el cumplimiento del citado artículo.

Superficies de Zonas Verdes de Red Primaria					
código	Descripción	Superficie	Titularidad	Ejecutado	Gestión
PVJ1	Parque auditorio	1.885,0	PÚBLICO	SI	
PVJ2	Plaza de España	1.221,0	PÚBLICO	SI	
PVJ3*	Parque del Barranquet	5.162,0	PRIVADO	NO	
PVJ4	Plaza Mare de Deu dels Dolors	1.369,0	PÚBLICO	SI	
PVA1	Parque Riu Rau	1.157,0	PÚBLICO	SI	
PVA2	Parque Tossal	614,0	PÚBLICO	SI	
PVP1*	Parque de las Delicias	44.609,4	PÚBLICO	SI	

• En Suelo No Urbanizable

Superficies de Zonas Verdes y Equipamientos de Red Secundaria					
código	Descripción	Superficie	Titularidad	Ejecutado	Gestión
SVJ1	SUR 1	3.914,4	PRIVADA	NO	A cargo sector
SVJ2	IND 1	6.735,9	PRIVADA	NO	A cargo sector
SVJ3	UE2 Tossal	1.235,3	PRIVADA	NO	A cargo UE
SVA1	Parquecito norte rafelguaraf	562,0	PÚBLICO	SI	
SVA2	Parquecito entrada Riu Rau	284,0	PÚBLICO	SI	
SVA3	UE1 Rafelguaraf	645,3	PRIVADA	NO	A cargo UE
SVA4	UE3 Riu' Rau	550,1	PRIVADA	NO	A cargo UE

#### 4. Las zonas de ordenación estructural

##### 4.1. El suelo urbanizado residencial

El PGE zonifica como suelo urbanizado los núcleos urbanos de Rafelguaraf, Tossalnou, Riu-Rau y Berfull. En el caso de los tres primeros, el suelo urbano residencial se encuentra prácticamente consolidado. Por ello, se ha delimitado una unidad de ejecución en cada uno ellos que completan dichas tramas urbanas.

El PGE delimita dos zonas urbanizadas, una para el núcleo histórico y otra para el resto del suelo urbano, en el que se incluyen las unidades de ejecución citadas. Según lo indicado en el informe emitido por el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, se han subsanado las deficiencias indicadas con la aplicación de la nomenclatura a la establecida en el Anexo IV de la LOTUP y, conforme al art. 34.4.d) de la LOTUP, se han incluido las fichas de gestión para las tres unidades de ejecución de suelo urbano delimitadas. Asimismo, se ha cumplido el art. 27 de la LOTUP con la inclusión de las determinaciones





estructurales propias de estas zonas: densidad, edificabilidad y criterios tipológicos. Finalmente, se ha corregido la divergencia del dato de superficie de la UE-1 observada entre la memoria justificativa y el plano de ordenación.

#### 4.2. Las zonas de nuevo desarrollo

El PGE delimita dos zonas de nuevo desarrollo, un sector residencial y un sector industrial. El sector residencial, la única zona de crecimiento de suelo urbanizable SUR-1 al sur del núcleo urbano de Rafelguaraf, junto a las zonas dotacionales más relevantes, deportiva y educativa, se ajusta a las directrices de la ETCV y se sitúa en la zona de menor riesgo de inundación. Se ha incluido en la ficha de gestión del sector las condiciones impuestas por el informe del Servicio de Ordenación del Territorio sobre las condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización, así como de los proyectos de urbanización, según el PATRICOVA. Asimismo, se ha incluido que, para el desarrollo del sector, se elaborará un estudio acústico que establezca las medidas correctoras necesarias, en su caso, así como la necesidad de obtener el informe favorable del órgano competente que garantice que se mantiene la capacidad de depuración de la EDAR.

Por su parte, el sector urbanizable industrial, al norte del municipio, junto a la CV-576, tiene una superficie de 44.906 m<sup>2</sup> que está por encima de la previsión de superficie determinada por la ETCV, 27.930 m<sup>2</sup>, pero ha quedado justificada por la necesidad de suelo destinado a este uso. Dicho uso actualmente no existe y ha originado que algunas actividades se hayan ubicado en el núcleo urbano y en suelo no urbanizable. Asimismo, se justifica la ubicación al considerarse el único emplazamiento adecuadamente comunicado del término municipal, exento de riesgo de inundación, considerando inviables el resto de las localizaciones analizadas. A la vista de los informes sectoriales recibidos, la ficha de gestión ha incluido los siguientes aspectos:

- La superficie de suelo de carril bici desde el núcleo urbano de Rafelguaraf se ha incluido como suelo de red primaria adscrita para su obtención.
- Obligación de disponer de un centro de transferencia de residuos, peligrosos y no peligrosos.
- Para el desarrollo detallado del sector se elaborará un estudio acústico que establezca las medidas correctoras necesarias.
- Necesidad de obtener el informe favorable del órgano competente que garantice que se mantiene la capacidad de depuración de la EDAR.

#### 4.3. Suelo rural

La zonificación de suelo no urbanizable, que delimita aproximadamente el 97% del suelo del término municipal, define como zona rural común los ámbitos de núcleos consolidados de viviendas para minimizar su impacto territorial y suelo agropecuario. En zona rural protegida incluye suelos apartados del proceso urbanizador, con diversos valores a preservar (agrícola, forestal), con afecciones (protección viaria y ferroviaria, líneas eléctricas, cuevas, cauces, dominio pecuario, abastecimientos, depuradoras, patrimonio, vistas) y con riesgo de inundabilidad.

Con el objeto de reducir el impacto ambiental derivado de la presencia de diseminados en el suelo clasificado en las NNSS como Suelo Apto para Urbanizar, se plantea la delimitación de una zona de minimización de impacto territorial que salvaguarde, entre otros aspectos, el impacto derivado de los vertidos sobre un suelo de alta vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas. En este sentido, se ha acotado la delimitación de ámbitos con viviendas que podrían





RAFELGUARAF. Plan General Estructural

Expte. 2768476-MD

cumplir las condiciones para adecuar su situación a través de planes especiales de minimización de impacto, conforme a los art. 228 y 229 del TRLOTUP.

En relación con la definición de las zonas rurales, se han subsanado las determinaciones sobre aspectos normativos indicados en la DATE, así como las indicadas en los informes del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia y del Servicio de Agricultura.

#### 5. Delimitación de los perímetros de afección y protección exigidos por la legislación sectorial

En este punto, el PGE establece las zonas de protección de infraestructuras: viaria, ferroviaria, hídrica, de vías pecuarias, de un cementerio, de depuradora y de líneas eléctricas. En este sentido, se ha subsanado la deficiencia sobre la definición de la zona de protección de la carretera CV-576 observada en el informe del Servicio de Planificación y Proyectos de la Diputación de Valencia. Asimismo, se ha delimitado correctamente el ámbito de ampliación y la zona de afección de 25 metros alrededor de dichas zonas de ampliación de los cementerios de Rafelguaraf y Tossal-Nou, conforme a lo establecido en el art. 44 del Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

#### 6. Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado

En relación con los dos sectores de suelo residencial e industrial delimitados en el PGE para su posterior desarrollo pormenorizado, se ha justificado correctamente su incardinación territorial y se han cumplimentado correctamente en las fichas de zona y gestión las observaciones realizadas en los diferentes informes sectoriales, tal y como se ha indicado anteriormente.

En el caso de las tres unidades de ejecución de suelo urbano, delimitadas para completar las tramas de suelo urbano, se han incluido las fichas de gestión correspondientes, según art. 34.4.d) de la LOTUP, incluyendo como condición de desarrollo la necesidad de obtener el informe favorable del órgano competente que garantice que se mantiene la capacidad de depuración de la EDAR. Asimismo, se plantea como obligación la delimitación de un espacio destinado a zona verde, con una superficie mínima en metros cuadrados de suelo equivalente al 10% de los metros cuadrados de techo previstos en la UE. Esta nueva redacción incluida en el art. 2.2.3 de las normas urbanísticas se refleja numéricamente en las fichas de gestión.

#### 7. Condiciones de desarrollo de los sectores de desarrollo urbanístico

En relación con este apartado, como se ha indicado, el crecimiento se limita a dos sectores, uno residencial y otro industrial, en cuyas fichas de gestión se han incluido las condiciones indicadas en materia acústica y depuración de aguas residuales. En el caso del sector industrial se garantiza la obtención del suelo del carril bici para su conexión con el núcleo urbano de Rafelguaraf, así como la inclusión de un centro de transferencia de residuos, peligrosos y no peligrosos. En ambos sectores se plantea la adscripción de suelo del parque del Barranquet que forma parte de la red primaria para su obtención.

#### 8. Criterios para la determinación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo

El PGE diferencia el ámbito de áreas de reparto para suelo urbano consolidado y las áreas de reparto constituidas por las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, que se desarrollarán mediante plan de reforma interior. Sobre las unidades





de ejecución, se observa la subsanación del informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia con el cumplimiento del art. 27 de la LOTUP, las fichas de gestión fijan la edificabilidad, además del resto de conceptos estructurales, que permiten el cálculo del aprovechamiento tipo.

En el caso de los sectores de suelo urbanizable, se plantea la delimitación de un área de reparto por cada uno de los sectores residencial e industrial, con su correspondiente red primaria, la cual está formada por parte del parque público del Barranquet, así como el carril bici en el caso del sector industrial. Se ha justificado la superficie de red primaria adscrita a cada sector a partir de una homogenización de usos, residencial y terciario, con mayor valoración del primero, con objeto de garantizar el adecuado reparto de cargas.

#### 9. Política pública de vivienda y de suelo

El PGE no prevé reserva de suelo para este tipo de viviendas. Tal y como indica el informe del Servicio Territorial de Vivienda, en el PGE se dan los supuestos de exención de realizar reserva de vivienda protegida indicados en el apartado 3 del art. 33 de la LOTUP.

**QUINTO.** El PGE incorpora un informe de viabilidad económica y una memoria de sostenibilidad económica. En el primero, se aporta información sobre los suelos productivos, unidades de ejecución en suelo urbano y sectores urbanizables. Se ha modificado el documento para adaptarlo a los datos definitivos de edificabilidad de los ámbitos de desarrollo, concluyendo la viabilidad de todas las actuaciones.

En cuanto a la memoria de sostenibilidad económica, se aporta información sobre viviendas, vehículos, demografía (donde se observa la evolución más o menos estable desde el año 1998 al año 2016, pero que ha descendido según el dato de 2023), licencias de obra y transacciones inmobiliaria. Se observa que los suelos dotacionales de red primaria pendiente de obtención, el PVJ3 – Parque del Barranquet – se adscribe como a los desarrollos de los sectores residencial e industrial. Concluye el documento que el desarrollo del Plan General Estructural no tiene un impacto negativo para la hacienda pública municipal, puesto que se generan suficientes recursos para el mantenimiento y conservación de las infraestructuras y servicios.

**SEXTO.** El apartado 3 de la disposición transitoria segunda de la Ley 6/2024, de 5 de diciembre, de simplificación administrativa, determina: *La nueva regulación de los informes sectoriales establecida en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, será también de aplicación en la valoración de los informes solicitados y no emitidos antes de la entrada en vigor de este Decreto-ley, así como a los solicitados con posterioridad, aunque la tramitación del plan se hubiera iniciado con anterioridad.* Y el apartado 1 del art. 60 del TRLOTUP determina: *El plazo de emisión de los informes en la tramitación del planeamiento urbanístico será en todo caso de un mes, no siendo de aplicación los plazos superiores que pudieran haberse establecido en otras leyes sectoriales autonómicas. Transcurrido el plazo de emisión del informe se continuará con la tramitación del procedimiento.* Asimismo, el apartado 3 del mismo artículo establece: *Transcurrido el plazo de emisión del informe este se presumirá emitido en sentido favorable, salvo que la ley sectorial establezca expresamente lo contrario.*

En el presente procedimiento, y según se ha detallado en el antecedente de hecho tercero del presente documento, el plazo de un mes desde la solicitud de informe ha sido



RAFELGUARAF. Plan General Estructural

Expte. 2768476-MD

superado, tras dos reiteraciones, en el caso de la Subdirección General del Medio Natural (10/06/2024; 12 meses). En consecuencia, procede continuar con la tramitación del procedimiento.

**SÉPTIMO.** En fecha 14/07/2025 se ha emitido informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural respecto al Catálogo de Protecciones de Rafelguaraf.

A la vista de todo lo anteriormente analizado, se concluye que las determinaciones contenidas en el Plan General Estructural se consideran correctas desde el punto de vista de la política urbanística y territorial de la Generalitat.

**OCTAVO.** La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con el art. 44.2.c de la LOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 16 de julio de 2025, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan General Estructural de Rafelguaraf.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno.

Firmado digitalmente por: CARLOS AUBAN NOGUES - NIF:22676296K Motivo: Aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 16 de julio de 2025. Fecha y hora: 16.09.2025 08:23:12



## PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PROPIUESTA DEL PLAN PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA



### DOCUMENTO VIII. NORMAS URBANISTICAS

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

Director del Equipo

Francisco Cervera Arias  
Arquitecto

ABRIL 2025

VERSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA

Evaluación ambiental y territorial estratégica

Colaboradores



Luis Fernández Tienda  
Urbanismo ambiental

Firmado  
digitalmente por  
CERVERA ARIAS  
FRANCISCO -  
22510037Y  
- 22510037Y  
Fecha: 2025.08.07  
10:22:20 +02'00'

Miguel Micó Chofré  
Carme Real Vila - Arquitectos  
Rafael Rubio Galán - Arqueólogo  
Santiago Carratalá Beguer Abogado

#### DILIGENCIA.-

La pongo yo, el Secretario del Ayuntamiento de Rafelguaraf, para hacer constar que la presente propuesta del Plan General Estructural, ha sido aprobada por resolución de la Alcaldía de fecha 27 de junio de 2025. Y para que así conste firme electrónicamente en el día de la fecha.

24307224L Firmado  
JESUS MARIA digitalmente por  
MONTOLIO 24307224L JESUS  
(R: P4621100I) MARIA MONTOLIO  
Fecha: 2025.08.07  
P4621100I 14:45:58 +02'00'



## INDICE DE DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE RAFELGUARAF

### PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

Análisis y diagnóstico territorial:

**DOCUMENTO I / II** MEMORIA Y PLANOS DE INFORMACIÓN

Documentación justificativa:

**DOCUMENTO III** MEMORIA JUSTIFICATIVA

**DOCUMENTO IV** DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

ANEXO ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

ANEXO ESTUDIO ACÚSTICO

**DOCUMENTO V** ESTUDIO DE PAISAJE

**DOCUMENTO VI** INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

**DOCUMENTO VII** INDICADORES DE SEGUIMIENTO

### PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

**DOCUMENTO VIII** **NORMAS URBANÍSTICAS** Y FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN

**DOCUMENTO IX** PLANOS DE ORDENACIÓN

**DOCUMENTO X** CATÁLOGO DE PROTECCIONES



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
NORMAS URBANÍSTICAS



## Índice

DISPOSICIONES GENERALES .....	4
D.G. Primera. Ámbito .....	4
D.G. Segunda. Objeto .....	4
D.G. Tercera. Contenido .....	4
D.G. Cuarta. Interpretación .....	4
D.G. Quinta. Vigencia .....	5
D.G. Sexta. Obligatoriedad .....	5
D.G. Séptima. Revisión y modificación .....	5
D.G. Octava. Marco legal .....	5
TÍTULO 1. OBJETIVOS Y DIRETRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO. 6	6
CAPÍTULO 1. Objetivos .....	6
TÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. REGULACION GENERAL .....	12
CAPÍTULO 2. Suelo urbano y urbanizable .....	13
Sección 1ª. El suelo urbano .....	13
Sección 2ª. El suelo urbanizable .....	14
CAPÍTULO 3. Suelo no urbanizable .....	18
Sección 1ª. Disposiciones generales .....	18
Sección 2ª. El suelo no urbanizable común .....	24
Sección 3ª. El suelo no urbanizable de especial protección .....	30
TÍTULO 3. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL .....	32
CAPÍTULO 1. Zonas de ordenación estructural .....	32
CAPÍTULO 2. La Infraestructura Verde .....	32
CAPÍTULO 3.- Zonas urbanizadas .....	33
CAPÍTULO 4.- Zonas en desarrollo .....	34
CAPÍTULO 5. Zonas rurales .....	35
Sección 1ª. Zonas rurales comunes .....	35
Sección 2ª. Zonas rurales protegidas Naturales .....	37
Sección 3ª. Zonas rurales protegidas Riesgos .....	39
Sección 4ª. Zonas rurales protegidas Afecciones .....	39



TÍTULO 4. RED PRIMARIA DOTACIONAL .....	46
CAPÍTULO 1. Elementos de la red primaria de dotaciones públicas .....	46
Capítulo 2. Normativa de ejecución y edificación de las dotaciones de red primaria.....	49
TÍTULO 5. NORMATIVA DE PAISAJE Y ELEMENTOS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.....	52
CAPÍTULO 1. Normas de aplicación general.....	52
CAPÍTULO 2. Normas de aplicación al suelo no urbanizable .....	53
CAPÍTULO 3. Normas de aplicación al suelo urbano y condicionantes paisajísticos para el desarrollo de las unidades de ejecución .....	55
CAPÍTULO 4. La Infraestructura Verde .....	59
DISPOSICIONES ADICIONALES .....	62
D.A. Primera. Ordenación pormenorizada.....	62
D.A. Segunda. Normas de estudios sectoriales.....	62
DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....	62
D.T. Primera. Planeamiento asumido .....	62
D.T. Segunda. Régimen aplicable a la edificación fuera de ordenación y/o compatible plenamente con el Plan.....	62
D.T. Tercera. Instalaciones agropecuarias .....	64
DISPOSICIONES FINALES.....	64
D.F. Primera. Entrada en vigor .....	64
D.F. Segunda. Cláusula derogatoria .....	64



## PLAN GENERAL DE RAFELGUARAF NORMAS URBANÍSTICAS

### DISPOSICIONES GENERALES

#### D.G. Primera. Ámbito

Las presentes Normas Urbanísticas del Plan General Estructural de Rafelguaraf regulan el desarrollo territorial y urbanístico de su término municipal.

#### D.G. Segunda. Objeto

El presente Plan General Estructural implica la revisión de las Normas Subsidiarias de Rafelguaraf se aprobaron por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 31/01/1996 (DOCV 01/04/1996), sustituyendo un precedente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

Las nuevas normas urbanísticas se ajustan a la legislación urbanística aplicable y, en concreto, al Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell que aprueba el Texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

#### D.G. Tercera. Contenido

El Plan General consta de los siguientes documentos:

1. Sin eficacia normativa:

- Memoria Informativa.
- Planos de Información.
- Memoria Justificativa.
- Estudio ambiental y territorial estratégico.
- Estudio de Paisaje, excepto las Normas de Integración Paisajística.
- Catálogo de Protecciones, en su parte no normativa.
- Estudios sectoriales.

2. Con eficacia normativa:

- Normas Urbanísticas de rango estructural.
- Fichas de Zona.
- Planos de Ordenación Estructural.
- Catálogo de Protecciones, en su parte normativa.
- Normas de Integración Paisajística del Estudio de Paisaje, integradas en las normas urbanísticas de rango estructural.

#### D.G. Cuarta. Interpretación

1. Las determinaciones del Plan General Estructural se interpretarán conforme a los criterios que atiendan fundamentalmente a sus objetivos y directrices, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

2. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que conste en los planos de manera más pormenorizada y precisa.

3. Si se producen contradicciones entre los diferentes documentos del Plan, prevalecerá la determinación que implique un mayor interés público.

4.- En todo caso, las determinaciones establecidas en el Catálogo de Protecciones de Rafelguaraf prevalecerán sobre las establecidas en el Plan General y concretamente en éstas normas.



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
NORMAS URBANÍSTICAS



#### D.G. Quinta. Vigencia

La vigencia del Plan General es indefinida conforme a lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley 5/2014 (LOTUP).

#### D.G. Sexta. Obligatoriedad

Tanto la Administración como los particulares quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones que contiene este Plan General Estructural.

#### D.G. Séptima. Revisión y modificación

- 1.- La Revisión del Plan procede en los casos que el mismo regule o cuando se manifieste la inadecuación de su modelo territorial a nuevas circunstancias.
- 2.- La modificación de cualquier elemento de los que componen este Plan deberá atenerse a lo establecido en el Art. 63 de la LOTUP.
3. No tendrán la consideración de modificaciones:
  - a) Las correcciones introducidas por los cambios de escala , como consecuencia de errores en las alineaciones o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 5% las cifras establecidas por el Plan, siempre que no afecten a la red primaria estructural o impliquen disminución de suelo público.

#### D.G. Octava. Marco legal

En todo lo no previsto en las presentes Normas se estará a lo que determinen las siguientes disposiciones:

- a) 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.
- b) Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell, texto refundido de la ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana y modificaciones posteriores.
- c) Legislación sectorial en materia de aguas, montes, carreteras, ferrocarriles, vías pecuarias, patrimonio cultural, espacios naturales protegidos, viviendas, etc, de aplicación en la Comunidad Valenciana.



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
NORMAS URBANÍSTICAS



## TÍTULO 1. OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO.

### CAPÍTULO 1. Objetivos

#### Art.1.1.1. Objetivos

##### Objetivos en el ámbito del urbanismo y la edificación

Se basa en el objetivo 23 de la ETCV, e implica el mantenimiento del modelo de ciudad compacta con un núcleo principal, que se corresponde con el de Rafelguaraf, y otros tres núcleos secundarios, Tossal Nou, Riu-Rau y Berfull, que caracterizan al municipio. Completar los crecimientos sobre la base de los núcleos urbanos existentes, impidiendo la proliferación de asentamientos o crecimientos adicionales. Para ello se establece la prioridad de crecer, en caso de necesidad, completando el suelo vacante que hay en los núcleos urbanos, sin generar más suelo urbano del ya existente.

Se debe evitar completar o hacer crecer los núcleos urbanos en aquellas zonas que muestren riesgos naturales, potencialidad de pérdida de valores paisajísticos o ambientales, o interacción con los valores culturales existentes.

La gestión y rehabilitación de lo ya construido es una prioridad, en lugar de la tendencia hacia una masiva construcción de obra nueva.

La protección de identidad de los núcleos urbanos es de máxima importancia. Se potenciará la corrección de las desviaciones tipológicas existentes.

##### Objetivos para la protección de los espacios a los que se refiere la legislación sobre ordenación del territorio y protección del paisaje.

Se respetarán todas las determinaciones de las figuras de planeamiento de rango superior de carácter supramunicipal y de rango sectorial. Ello da lugar a que buena parte del suelo municipal tenga el carácter de suelo no urbanizable protegido, siendo el resto suelo no urbanizable común en el que las directrices y la normativa velarán por que su uso sea acorde a su carácter de soporte de actividades vinculadas al uso agrícola, sin perjuicio de las que estén sujetas a previa declaración de interés comunitario.

##### Objetivos de protección de Espacios Naturales Protegidos y Zonas Sensibles

Todos los terrenos incluidos en Espacios Naturales Protegidos y Zonas Naturales deben clasificarse bajo la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección.

Se deben mantener y potenciar las áreas agrícolas de regadío del municipio, como sostenedoras de un elevado valor cultural, natural y económico. Estos espacios agrícolas manifiestan una elevada capacidad de uso y por tanto deben ser preservados y potenciados a tal fin.

Esto tiene su fundamento en los objetivos 6, 10 y 24 de la ETCV.

##### Objetivos de protección a la fauna y flora

La estructura y el funcionamiento de los sistemas naturales deben protegerse, y hay que detener la pérdida de biodiversidad.

##### Objetivos de protección a la Hidrología e hidrogeología

La explotación de los recursos hídricos debe ser sostenible a largo plazo. La protección de las captaciones se extiende, como mínimo, a un área equivalente a un círculo de 300 m de radio contados desde el límite exterior del punto de captación, salvo que exista un estudio específico que establezca otra protección. En Rafelguaraf se encuentra el punto de abastecimiento, el cual se emplaza en la parcela 29 del polígono 12.

Los bienes de dominio público hidráulico (cauces y zonas de servidumbre y policía) ubicados dentro del ámbito de estudio, deberán tener la consideración de Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces.



#### **Objetivos de protección del Patrimonio**

De conformidad con el objetivo 13 de la ETCV, se concreta a través del catálogo de protecciones, ajustado a la legislación vigente en la materia. Este objetivo alcanza a BIC's, BRLs, a todos los yacimientos inventariados y aquellos por alumbrar, edificios y/o elementos catalogados sujetos a alguna de las figuras de protección y al patrimonio etnológico incluido en el catálogo por su interés.

Resulta necesario proteger los bienes de valor cultural, tanto los incluidos en el casco como los diseminados por el término, que merezcan ser conservados por sus características arquitectónicas, históricas, artísticas o culturales, atendiendo a su nivel de protección. Estos elementos se preservarán por su valor, y como punto de referencia para posibles actuaciones sobre los mismos.

Todos los terrenos que formen parte de las áreas arqueológicas, deben ordenarse bajo la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección.

#### **Objetivos de protección de las Vías Pecuarias**

Los bienes de dominio público pecuario (vías pecuarias, descansaderos y abrevaderos) ubicados dentro del ámbito de estudio, junto con sus zonas de protección, deberán tener la consideración de Suelo No Urbanizable de Protección de Dominio Pecuario.

#### **Objetivos de protección del paisaje**

Todos los terrenos que, mereciendo una especial protección por su valor estético, cultural o natural, y que no puedan ser incluidos en las otras categorías de suelo no urbanizable protegido, deben clasificarse bajo la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Paisajístico u otra compatible que le proporcione cobertura al valor.

En Rafelguaraf se han identificado unidades de paisaje de calidad alta, especialmente relacionadas con las superficies agrícolas del término municipal y la zona forestal del mismo, aunque esta última lo es por su inclusión dentro del PRR-18 más que por su estado de conservación (deforestación). Para ello y en orden a establecer zonas de protección frente al citado recurso, se establecen franjas de limitación de usos con el fin de proteger las vistas actuales.

Por otra parte, la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones debe adecuarse a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje, así como la utilización de materiales constructivos y colores que se adapten al entorno natural, evitando especialmente la utilización de colores vivos.

El entorno natural periurbano debe estar conectado con las zonas verdes internas urbanas a través de corredores. Las zonas verdes no deben constituir meras áreas residuales sin valor, sino que han de servir de elemento de transición y de integración paisajística de la zona urbanizada.

#### **Objetivos para la protección del suelo**

Los suelos deben protegerse frente a la erosión y la contaminación.

La planificación debe fomentar el mantenimiento de las vaguadas naturales y, en general, de las características topográficas más relevantes del territorio.

#### **Objetivos de protección de Infraestructuras**

Todos los terrenos, y sus márgenes de protección, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones deben clasificarse bajo la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras, con sus correspondientes sub-categorías: carreteras, líneas eléctricas y líneas de ferrocarril.



### Objetivos ambientales en el ámbito socioeconómico

Todos los terrenos que por razón de su potencialidad para el aprovechamiento hidrológico, agrícola, ganadero, forestal y extractivo deber clasificarse bajo la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección.

#### Clasificación y calificación del suelo.

El suelo del término municipal se clasifica en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, en proporción que se indica en la tabla siguiente.

##### - Suelo Urbano.

Se ha mantenido clasificado como suelo urbano aquellos terrenos mostrando un elevado grado de consolidación y que disponen en el planeamiento vigente de dicha clasificación. Estas zonas cuentan con todos los servicios urbanísticos necesarios, o son zonas aptas para obtenerlos mediante unidades de ejecución, tal y como propugna el artículo 25.2 de la LOTUP.

##### - Suelo Urbanizable.

Solo se proyecta un sector de suelo urbanizable residencial al Sur del núcleo urbano, de dimensiones discretas y con el objeto de crear una reserva que se muestra posible y se ampara en crecimientos previamente planificados. La delimitación de estos espacios pretende, en caso desarrollarse, cerrar el perímetro urbano de un modo compacto y coherente entre las dotaciones y los usos residenciales previstos.

Además de este sector, se plantea un sector industrial al norte del núcleo de Rafelguaraf junto a la CV-576 con el objeto de dar cabida a éste uso en el municipio y para albergar las naves e industrias que han ido consolidándose en el núcleo urbano de Rafelguaraf.

##### - Suelo no urbanizable.

La clasificación de suelo no urbanizable, conforme a la estrategia territorial y lo establecido en la legislación aplicable, pretende preservar este tipo de suelo de la acción urbanizadora, distinguiendo los suelos sin especial protección de los ámbitos especialmente protegidos. En este Plan General se detallan los diferentes tipos de protección del suelo no urbanizable, que supone la mayor parte del territorio municipal.

En este tipo de suelo existen también diferentes edificaciones dispersas por el territorio como son antiguos "horts" y masías que son objeto de regulación específica.

Dentro del término municipal se han clasificado como suelo no urbanizable protegido aquellos suelos que merecen una especial protección por reunir las condiciones que establece la legislación urbanística, distinguiendo los suelo con especial protección en función de los valores y características.

#### Delimitación de la red primaria o estructural.

##### - Red Primaria Viaria.

Se incluye en esta red las carreteras que atraviesan el término municipal y que permiten una adecuada comunicación con los núcleos cercanos.

La principal vía de comunicación en Rafelguaraf es la CV-561 que comunica el término con la Pobla Llarga y las CV-576 de conexión con Rafelguaraf y Tossal Nou. Una parte de las citadas vías disponen de carril bici.

Estas vías principales son complementadas con los diferentes caminos y vías pecuarias, de ancho y categoría diferente, y que permiten un completo mallado del territorio.



**- Red Primaria de Parques Públicos.**

La red primaria de parques públicos proyectada se ajusta en gran medida a la existente, y se considera suficiente.

**Art1.1.2.- Directrices**

**1.- Directrices relativas a la sostenibilidad**

**a)- Utilización racional del suelo**

- Se proponen tres modelos de ocupación del territorio de acuerdo con lo indicado en el artículo 7 de la LOTUP :
- Para suelos urbanos se utiliza el modelo de núcleo urbano compacto de baja densidad (entre 24 y 36 viviendas ha), según análisis estadístico de Censo de Población y Vivienda 2015 de la Dirección General de Catastro.
- Para suelos zonificados como rural común, se permitirá el modelo de edificación extensiva y localización dispersa para los usos que se permitan.
- Los suelos no urbanizables protegidos se preservan de cualquier tipo de nueva ocupación urbanística.

**b)- Uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad**

De acuerdo con el artículo 7.2.b) de laLOTUP el plan establece las siguientes indicaciones:

- El límite potencial de suministro de agua se establece, según los informes de la Confederación Hidrográfica del Júcar, en 172.000 m<sup>3</sup> anuales. Este límite se complementa con un pozo localizado en el término de l'Enova con caudal suficiente para las actuaciones previstas en desarrollo del plan.
- Los núcleos urbanos disponen en su desarrollo de sistemas de saneamiento que impiden fugas de aguas residuales y de sistemas de depuración que aseguren la reutilización de las aguas o el vertido a cauce público de las mismas con las características de calidad mínimas establecidas por la Directiva 80/778/CEE y por la Directiva 98/83/CEE que la modifica.
- La implantación de usos en suelo no urbanizable que pudiesen incidir en la contaminación de aguas subterráneas no se autorizarán en las zonas de vulnerabilidad a dicha contaminación calificadas como media, alta o muy alta, salvo que se demuestre la ausencia de incidencia mediante estudios realizados al efecto o se dotase del necesario sistema de depuración en las condiciones señaladas en el punto anterior.

**c)- Protección del medio natural**

El plan plantea dos mecanismos diferentes para la protección de los espacios de alto valor natural o paisajístico:

- Inclusión dentro de la zona rural protegida natural: a todas las áreas cubiertas por masa forestal.
- El plan establece los siguientes criterios de protección para la delimitación de suelo no urbanizable en sus diferentes zonas.
- El máximo nivel de protección se fija para los terrenos de interés natural y paisajístico, excluyéndolos totalmente del proceso urbanizador y prohibiendo los usos incompatibles con los valores protegidos.

El siguiente nivel de protección se fija para los terrenos de uso agrícola de regadío que han sufrido la edificación indiscriminada de viviendas de segunda residencia, excluyéndolos igualmente del proceso urbanizador y limitando los usos a los estrictamente agrícolas pudiéndose permitir construcciones ligadas a dicho uso.

Un tercer nivel, lo constituye el aplicado sobre los terrenos destinados a uso agrícola, que aun cuando se excluyen igualmente del proceso urbanizador, se admite en parte de ellos la implantación de residencia extensiva de localización dispersa.



#### d)- Prevención de riesgos naturales e inducidos

De acuerdo con el artículo 7.2.c) de la LOTUP se adoptan los siguientes criterios:

- El plan excluye del proceso urbanizador aquellas áreas con riesgos naturales o inducidos, incluyéndolas preferentemente en zonas de protección en las que no se permite tal proceso y en las que la implantación de edificios e instalaciones está muy restringido. A tal fin:
- Las áreas con riesgo de inundación se integrarán en la zona rural protegida de riesgo de inundación, permitiendo la actividad agrícola.
- No obstante lo anterior, ante cualquier actuación a realizar en el territorio, el plan exigirá documentación justificativa de no estar incluida en ninguna de las zonas de riesgo definidas en las cartografías temáticas de la Generalitat Valenciana y en los planos de información de este plan.

### 2.- Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos

#### a)- La mejora del entorno urbano

De acuerdo con el contenido del artículo 7.2.b), d), g) y h) el plan desarrolla las siguientes propuestas:

- Potenciar la accesibilidad a las zonas del núcleo histórico
- Potenciar las políticas de rehabilitación, eliminación de impropios y reforma de la edificación existente conforme a las reglas establecidas en el catálogo de protecciones.
- El plan estudia y protege el paisaje del territorio visible desde el núcleo urbano estableciendo las áreas paisajísticas próximas y lejanas e incorporando aquellas cuya preservación puede plantear problemas a las áreas de suelo no urbanizable protegido y en concreto,
- El plan estudia y protege el paisaje visible desde el territorio hacia el núcleo urbano estableciendo las áreas y bordes urbanos definitorios del paisaje urbano desde el entorno próximo o lejano.

#### b)- Transporte público

El plan aborda objetivos acerca del transporte urbano, ya que los recorridos urbanos y las distancias centro-periferia son de escasa magnitud, por lo que el plan estima conveniente la interconexión a base de vías peatonales y carriles bici fundamentándose en la mejora de la movilidad no motorizada en concordancia con lo indicado en el artículo 7.2.i) de la LOTUP.

#### c)- Equipamientos y dotaciones públicas

En función de los resultados de la información acerca de la población, se prestará especial atención a los equipamientos específicos para la población de edad avanzada .Igualmente se prestará especial atención en la redacción de proyectos de urbanización y de equipamientos a la accesibilidad viaria y a los edificios públicos.

En el diseño de los equipamientos y zonas verdes de los nuevos desarrollos urbanos se atenderá a los siguientes criterios:

- Accesibilidad, de forma que se apoyen en el viario básico.
- Centralidad, con el fin de que los recorridos desde los diferentes ámbitos sean equivalentes.
- Conjunción entre equipamientos y zonas verdes y áreas libres con el fin de reforzar mutuamente su utilización.



### 3.- Directrices relativas a la ordenación

De acuerdo con el artículo 7 de la LOTUP se adoptan los siguientes criterios:

#### - Criterios establecidos para la clasificación y zonificación del suelo

En la clasificación de suelo urbano se persiguen los siguientes objetivos:

- Mantenimiento de las zonas de uso residencial existentes y la regularización de sus bordes, delimitando ámbitos de gestión de los espacios que respondiendo a lo establecido en el artículo 25.2 25.4 y 73.2 de la LOTUP requieren de su unificación para un desarrollo de conjunto y de participación en la adquisición de los elementos dotacionales pendientes de obtención, no necesariamente de red primaria.

- En la clasificación de suelo no urbanizable se persiguen los siguientes objetivos:

- Mantener las zonas existentes, con las modificaciones necesarias para su actualización eliminando los suelos urbanizables que carecen de viabilidad y de fundamento poblacional.
- Ampliar la actual zona de protección natural y paisajística, incorporando áreas de paisaje lejano y próximo al núcleo urbano.



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
NORMAS URBANÍSTICAS



## TÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. REGULACION GENERAL

### CAPÍTULO1. Clasificación del suelo

#### Art 2.1.1.- Clasificación del suelo.

1. En el territorio ordenado por este Plan se clasifica el suelo en:
  - Suelo Urbano.
  - Suelo Urbanizable.
  - Suelo No Urbanizable.
  
2. El plan general estructural clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que zonifica como zonas rurales.
  
3. Son suelo urbano los solares y los terrenos que el plan general estructural zonifica como zonas urbanizadas, de acuerdo con el artículo 25.2.b de la LOTUP.

#### Art 2.1.2.- Zonas de ordenación estructural

##### A) En suelo urbano:

Zonas urbanizadas residenciales:

- |                          |        |
|--------------------------|--------|
| - Zona de media densidad | ZUR-NH |
| - Zona de baja densidad  | ZUR-RE |

##### B) En suelo urbanizable:

Zonas en desarrollo:

- |                         |         |                       |
|-------------------------|---------|-----------------------|
| - Zona de baja densidad | ZND-RE  | Suelo uso residencial |
| - Zona de baja densidad | ZND-IND | Suelo uso industrial  |

##### c) En suelo no urbanizable:

Zona rural común agropecuaria

- ZRC-AG1/ Agrícola minimización impactos
- ZRC-AG2/Agropecuaria

Zona rural protegida agrícola regadío

- ZRP-AG3

Zona rural protegida natural

- ZRP-NA/FO Forestal
- ZRC-AG3/Agrícola regadío
- ZRP-NA/LLAC Laguna

Zona rural protegida por riesgos

- ZRP-RI/Inundable

Sobre cualquiera de estas zonas se pueden superponer las siguientes zonas de protección:

- ZRP-AF/ABAS Perímetro abastecimientos
- ZRP-AF/EDAR Perímetro depuradoras
- ZRP-AF/CR Carreteras y caminos
- ZRP-AF/FR Ferrocarril
- ZRP-AF/DP Dominio pecuario
- ZRP-AF/CA Cauces
- ZRP-AF/PC Patrimonio cultural
- ZRP-AF/OTC Cuevas
- ZRP-AF/ALTI Líneas eléctricas
- ZRP-AF/PP Protección de vistas



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
NORMAS URBANÍSTICAS



## CAPÍTULO 2. Suelo urbano y urbanizable

### Sección 1º. El suelo urbano

#### **Art.2.2.1. Definición y categorías**

1. Integra el suelo urbano el clasificado como tal en el Plan. Su delimitación figura en los planos de ordenación.

2. A efectos del régimen jurídico aplicable, se establecen dos categorías dentro del suelo urbano delimitado en el Plan, en función del grado de gestión y urbanización de las parcelas.

Dichas categorías son las siguientes:

- a) Solares: Son las parcelas que reúnen los requisitos establecidos en el artículo siguiente de estas Normas.
- b) El suelo que el Plan General Estructural zonifica como zonas urbanizadas por contar con servicios urbanísticos, incluyendo también los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permiten la culminación de la trama urbana existente mediante pequeñas actuaciones urbanísticas, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.2 Y 25.4 de la LOTUP.

3. El suelo urbano, en función de su grado de edificación, gestión y urbanización, está sujeto a alguna de las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones edificatorias, que comprenden:

- Actuaciones de nueva edificación o sustitución de la edificación existente.
- Actuaciones de rehabilitación edificatoria, consistentes en la realización de obras y trabajos de mantenimiento o intervención en edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

b) Actuaciones de transformación urbanística, que comprenden:

- Actuaciones de nueva urbanización, que son las que tienen por finalidad la ejecución de las infraestructuras y dotaciones necesarias para la creación de una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la legislación urbanística y por el Plan para los solares edificables.

4. El suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística se desarrollará bajo el siguiente régimen:

- El suelo sujeto a operaciones de nueva urbanización se desarrollará bajo el régimen de las Actuaciones Integradas mediante su inclusión en el ámbito de las Unidades de Ejecución que se delimiten en el Plan de Ordenación Pormenorizada o Plan de Reforma Interior.
- El suelo sujeto a actuaciones de urbanización y edificación de parcelas incluidas en pequeñas áreas urbanas se someterá al régimen de las Actuaciones Aisladas de conformidad con lo establecido en el artículo 72.3.b de la LOTUP.

#### **Art.2.2.2. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias**

1. En el suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias, para cada solar o parcela urbana constituye un Área de Reparto uni-parcelaria junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o sea preciso para dotar a la parcela de dicha condición mediante su urbanización.

Cuando la urbanización a ejecutar sea común a varias parcelas, la superficie del viario se repartirá entre las mismas en proporción a sus respectivos aprovechamientos objetivos.

2. El aprovechamiento tipo aplicable a los solares vendrá determinado por el aprovechamiento objetivo de la parcela edificable. En el caso de las parcelas urbanas, el



aprovechamiento tipo será el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo asignado a la parcela edificable entre la superficie de esta última más la de los terrenos que integran el ámbito vial de servicio.

#### **Art.2.2.3. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en las nuevas Unidades de Ejecución delimitadas en suelo urbano no consolidado**

La delimitación se efectúa de manera análoga al suelo urbanizable, de forma que cada unidad de ejecución constituye un área de reparto junto con el suelo de red primaria adscrita (en este plan no se adscribe red primaria a las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano no consolidado). No obstante, en los ámbitos en los que existen edificaciones consolidadas, se estará a lo dispuesto en el art. 193 de la LOTUP.

El P.G.E. establece tres unidades de ejecución, situadas en ámbitos donde se prevé la urbanización mediante actuaciones que resultan técnicamente autónomas, incluyendo las superficies de destino dotacional público precisas para ejecutar la actuación, a fin de garantizar su ejecución con la coherencia y calidad establecidas. El procedimiento de obtención del suelo dotacional necesario para ello deberá quedar establecido en el Programa que la desarrolle.

Cada unidad de ejecución delimitada en suelo urbano constituye un área de reparto independiente. Las unidades delimitadas deberán abarcar como mínimo el suelo dotacional necesario para cumplir la condición de solar de todas las parcelas edificables en ellas, incluyendo la acera y la calzada completas de sus viales perimetrales. Además, cada una de los tres ámbitos delimitados como unidad de ejecución deberán incluir un espacio destinado a zona verde, con una superficie en metros cuadrados de suelo equivalente al 10% de los metros cuadrados de techo previstos en la UE, con el objeto de implementar zonas verdes en dichos crecimientos.

#### Sección 2º. El suelo urbanizable

##### **Art.2.2.4. Definición**

1. Integra el suelo urbanizable el clasificado como tal en el Plan por considerarse apto para la transformación urbanística, previo establecimiento de su ordenación pormenorizada a través del correspondiente instrumento para ello y previa programación del mismo.

El suelo urbanizable se integra en dos Sectores, uno de uso dominante residencial y otro de uso industrial que figuran delimitados en los planos de ordenación del Plan.

Las principales características y determinaciones de cada Sector figuran en la correspondiente Ficha de Gestión.

2. También integrará el suelo urbanizable el que sea objeto de nueva clasificación mediante la modificación de la ordenación estructural aprobada con posterioridad en aquellas zonas de suelo no urbanizable común susceptibles de reclasificación.

##### **Art.2.2.5. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbanizable**

1. Los propietarios del suelo urbanizable están sujetos al cumplimiento de los siguientes deberes:

**a)** Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Ayuntamiento los viales y restantes dotaciones públicas, tanto de la red primaria como de la red secundaria, incluida o adscrita, que resulte necesaria para el desarrollo del Sector.

**b)** Entregar al Ayuntamiento el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento que se fije en la legislación urbanística aplicable, libre de cargas de urbanización y destinado a su incorporación al patrimonio municipal de suelo.

**c)** Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del ámbito de la actuación y las infraestructuras de integración y conexión, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de dicho ámbito que se impongan en la programación, además de la parte



proporcional de las obras de urbanización de utilidad común a otras actuaciones. Dichas cargas se repartirán en función del aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela.

En las obras e infraestructuras indicadas en el párrafo anterior se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua cuando resulten necesarias.

**d)** Entregar a la Administración competente las obras e infraestructuras previstas en la letra anterior, junto con el suelo correspondiente, que deban incorporarse al dominio público, como soporte inmueble de las instalaciones propias de las redes de dotaciones y servicios.

**e)** Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles incluidos en el ámbito de la actuación que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él.

**f)** Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrado que no puedan conservarse.

**g)** Equidistribuir los beneficios y cargas derivados de la actuación entre los propietarios afectados cuando resulte necesario para dar cumplimiento a los deberes anteriormente indicados.

**h)** Edificar los solares resultantes en el plazo establecido en el Plan.

2. El aprovechamiento subjetivo será el resultante de deducir del aprovechamiento tipo del Área de Reparto en la que se incluyan los terrenos el porcentaje de aprovechamiento que deba cederse al Ayuntamiento con arreglo a la legislación aplicable.

3. Hasta que no se apruebe el Programa para el desarrollo del Sector, los terrenos quedarán sujetos a las siguientes limitaciones:

**a)** Deberán respetarse las determinaciones sobre usos establecidas en el Plan.

**b)** No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o normas de la Conselleria competente en agricultura, que deberá emitir el correspondiente informe, y las vinculadas funcionalmente a la ejecución y entretenimiento de los servicios públicos.

**c)** El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislados, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

**d)** En las divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del Plan y de la legislación agraria.

**e)** En las edificaciones existentes se admitirán las obras y usos previstos para los edificios en situación de fuera de ordenación.

**f)** Se podrán otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstas en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven, con los compromisos y renuncias establecidos en la legislación urbanística aplicable para las licencias provisionales.

#### **Art.2.2.6. Zonas semi-consolidadas en suelo urbanizable**

Cuando en el ámbito del Sector existan parcelas con edificaciones lícitamente consolidadas, se aplicará el régimen establecido en la legislación urbanística aplicable para las zonas semi-consolidadas.

#### **Art.2.2.7. Red secundaria de dotaciones públicas en suelo urbanizable**

1. El suelo urbanizable está sujeto al cumplimiento de los estándares de dotaciones públicas establecidos en la legislación vigente, en función del uso e intensidad del aprovechamiento asignado a cada Sector.

2. Cuando en el ámbito del Sector se incluyan edificaciones lícitamente consolidadas que se sujeten al régimen de las zonas semi-consolidadas, a efectos del cómputo de la edificabilidad bruta total a tener en cuenta para el cumplimiento de los estándares se deducirá la superficie sujeta al mencionado régimen.



#### **Art.2.2.8. Ejecución del suelo urbanizable**

1. Para poder urbanizar y, posterior o simultáneamente, edificar en suelo urbanizable es necesario que los terrenos cuenten con ordenación pormenorizada mediante la aprobación del correspondiente instrumento para su establecimiento y que se hayan aprobado los siguientes documentos:

- Programa de Actuación Integrada.
- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de Reparcelación o documento de gestión análogo a través del cual se efectúe la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados y se cedan al Ayuntamiento las superficies dotacionales y, en su caso, lucrativas derivadas de la actuación.

2. Con carácter previo a su desarrollo urbanístico, las actuaciones sobre suelos clasificados como urbanizables deberán realizar una prospección arqueológica, realizada por técnico competente, que como toda actuación arqueológica, deberá ser autorizada expresamente por la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural, tal y como se regula en el artículo 60 y siguientes de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

#### **Art.2.2.9. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbanizable**

1. Las Áreas de Reparto en suelo urbanizable se delimitan en el Plan Parcial o Plan de Ordenación Pormenorizada y estarán conformadas por un Sector delimitado por el Plan junto con los suelos dotacionales adscritos a las mencionadas Áreas, incluidos, en su caso, aquellos otros suelos que resulten afectados por el desarrollo de la actuación de conformidad con la normativa sectorial. Las Áreas de Reparto delimitadas en el suelo urbanizable se reflejan en los planos de ordenación del Plan de Ordenación Pormenorizada.

2. El aprovechamiento tipo del suelo urbanizable es el resultante de dividir la edificabilidad total asignada a los Sectores incluidos en cada Área de Reparto, ponderada, en su caso, con los coeficientes correctores de uso y tipología, entre la superficie total de dicha área determinada en la forma prevista en el apartado anterior, deducida la superficie de suelo público preexistente que ya se encuentre destinada a uso asignado por el Plan, salvo la obtenida de forma onerosa por la Administración, quedará lugar a la adjudicación de aprovechamiento a su favor.

3. El Aprovechamiento Tipo de los Sectores se calculará a partir de los criterios establecidos en las Fichas de Planeamiento del Plan Estructural.

Dicho aprovechamiento tiene carácter provisional, pudiéndose ajustar en el Proyecto de Reparcelación tras la comprobación de la superficie dotacional pública no computable, así como en función de la medición topográfica de las parcelas vinculadas a las edificaciones consolidadas existentes en el Área de Reparto.

Asimismo, se podrá reajustar el aprovechamiento tipo mediante un nuevo cálculo justificado de los coeficientes de uso y tipología aplicados en el cálculo del mismo con el fin de adaptarlos a los valores vigentes en la fecha de la iniciación del proceso repartelatorio.

En caso de que por efecto de la medición topográfica se produzca una variación de la superficie total del Sector indicada en la correspondiente Ficha de Gestión, se procederá al reajuste de los distintos parámetros y condiciones urbanísticas que figuran en la misma, con arreglo a las siguientes reglas:

- a) En todo caso permanecerá invariable el índice de edificabilidad bruta, ajustándose la edificabilidad bruta total que figura en cada Ficha a la nueva superficie resultante.
- b) En el supuesto de que se proceda a la modificación de las previsiones del Plan para el suelo urbanizable, ya afecten a la ordenación estructural, ya se refieran a la ordenación pormenorizada prevista en el correspondiente instrumento de planeamiento, deberá en todo caso mantenerse, con el carácter de mínimos, la red primaria adscrita a cada Sector con el fin de mantener el equilibrio de aprovechamientos que se establece a través del Plan.



2. El desvío o modificación del trazado o de las características de una vía pecuaria, incluida o colindante con un sector de suelo urbanizable, se podrá promover dentro del procedimiento administrativo de aprobación y ejecución del correspondiente Programa de Actuación Integrada que desarrolle el citado sector, sin que sea necesaria la modificación previa del Plan General Estructural.



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
NORMAS URBANÍSTICAS



## CAPÍTULO 3. Suelo no urbanizable

### Sección 1º. Disposiciones generales

#### **Art. 2.3.1. Definición y categorías**

1. Constituyen el suelo no urbanizable las áreas del territorio municipal que este Plan zonifica como zonas rurales.
- 2.- Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva.

#### **Art. 2.3.2. Ámbito y clasificación.**

Constituyen suelo no urbanizable los que se han grafado como tales en el plano denominado "Clasificación del Suelo en el Término Municipal":

- Suelo No Urbanizable Común.
- Suelo No Urbanizable Protegido.

#### **Art. 2.3.3. Parcelaciones en el suelo no urbanizable**

1. Se entiende por parcelación a efectos de esta normativa, todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

Las segregaciones de fincas rústicas estarán reguladas por: el Título II de la Ley 19/1995 de Modernización de Explotaciones Agrarias, el Capítulo III del Título IV de la Ley 5/2019 de Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana, los artículos 248.e) y 249.2 (en ambos artículos, en lo que se refiere a la normativa agraria) del Decreto Legislativo 1/2021 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, y el Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo.

2. A los efectos previstos en el artículo 25 b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, las divisiones de terrenos rústicos que, en lo sucesivo, den lugar a parcela inferior a la unidad mínima de cultivo que se establezca por Decreto del Gobierno Valenciano, deberán cumplir las condiciones siguientes:

- a)** No se permitirá reducir la cabida de las fincas a menor superficie que la mínima exigible para la edificación de vivienda familiar, ni menguar terreno de finca ya construida sin dicho mínimo o vulnerar las condiciones de indivisibilidad impuestas con motivo de una licencia o autorización urbanística.
- b)** Si como consecuencia de la licencia para dividir o segregar no aumenta el número de fincas, sólo se exigirá cumplir la regla a) anterior. Si el número final de fincas se aumenta en una, se exigirá en cada una de ellas una superficie mínima del doble de 5.000 metros cuadrados; si se aumenta en dos, del triple de esa magnitud; y así sucesivamente.
- c)** Se exceptúan las reglas precedentes para los actos de división resultantes de proyecto de obra pública, expropiación, programa para el desarrollo de Actuación Integrada o declaración de Interés Comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca diversa clasificación urbanística.
- d)** En todo caso, no podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas cuando deba presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructuras o servicios



innecesarios para la utilización y explotación de los recursos naturales, o de carácter específicamente urbano, así como proponerse realizar o responder a una división fáctica que, por sus características, pudiera suponer riesgo de formar núcleo urbano.

3. Sin perjuicio de las excepciones contempladas por la legislación estatal, las fincas rústicas podrán dividirse o segregarse, aun dando lugar a superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo, si la segregación o división es consecuencia de la compraventa concertada sobre la totalidad de la finca arrendada entre el arrendatario titular de un arrendamiento histórico valenciano y el propietario de la misma. Para la aplicación de esta excepción será requisito imprescindible que la calificación y existencia del arrendamiento histórico valenciano haya sido objeto de reconocimiento mediante declaración de la administración agraria autonómica o resolución judicial firme.

4. Se podrá segregar de una parcela parcialmente clasificada como suelo urbanizable la parte que tenga clasificación como suelo no urbanizable o suelo urbano.

5. Las licencias y los instrumentos que las testimonien harán constar la condición de indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o separar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de lo anterior.

6. A cualquiera de los efectos regulados para la segregación, parcelación, edificación o aprovechamiento, tanto en la legislación agraria, urbanística o en las presentes normas, tiene la consideración de parcela mínima la parcela catastral en la que se pretenda actuar junto, en su caso, con otras parcelas catastrales del mismo titular siempre que las mismas sean colindantes. No existe la condición de colindancia cuando las parcelas catastrales están separadas por carreteras y caminos de uso público o elementos del dominio público hidráulico.

7. Será preceptivo, para el otorgamiento de licencias de parcelaciones y segregaciones previstas en el presente artículo, la obtención de informe previo de la Conselleria competente en materia de agricultura, en los términos y para los supuestos establecidos en la Orden de 17 de octubre de 2005 de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, o norma que la sustituya por la que se regula la emisión de los informes de carácter territorial y urbanístico.

#### **Art. 2.3.4.- Definición de núcleo de población**

1.- Se define como núcleo de población, aquella asociación de edificaciones destinadas a vivienda familiar que por desarrollo sucesivo, bien sea a base de anexionar nuevas construcciones a las existentes o bien instalando otras nuevas, puede llegar a formar una entidad de carácter urbano que requiriese actuación de conjunto para resolver la problemática de abastecimiento, tratamiento y distribución de agua, depuración de residuos y vertidos y distribución de energía eléctrica, más propia de un desarrollo urbano.

2.- Las condiciones objetivas que pueden dar lugar al riesgo de formación de un núcleo de población son las siguientes:

- a) Cuando la edificación que se proyecta sea centro de un círculo de **200** m que contenga además otras tres edificaciones destinadas a vivienda residencial construidas o con licencia concedida o en trámite.
- b) Cuando la edificación que se proyecta diste menos de **250** m del límite de suelo urbano o urbanizable.



#### **Art. 2.3.5.- Normas de aplicación general a todo el suelo no urbanizable**

##### **1.- Protección del dominio público.**

- a)** El dominio público de carreteras, vías pecuarias y cauces son elementos a proteger.
- b)** Cuando una finca sea colindante con una vía pecuaria, camino, carretera y cauce, será preceptivo que, con carácter previo a cualquier actuación sobre la misma que afecte o vincule al dominio público, se recabe informe a la autoridad competente.
- c)** En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca previamente a dicha actuación, se deberá proceder a la restitución del dominio público, rectificando -si procede- las actuaciones realizadas, o efectuando las adecuadas compensaciones de terrenos.

##### **2.- Protección de recursos hidrológicos**

###### **a) Vertidos**

Se prohíbe cualquier vertido inconsolidado, tanto sólido como líquido, en todo el término municipal. Quedan prohibidos los vertidos o depósitos de sustancias o materiales de cualquier naturaleza, ya sean sólidos o líquidos, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación para el suelo o el agua. Así mismo no se permite la acumulación de residuos, sólidos o líquidos, escombros o sustancia de cualquier naturaleza, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o los suelos. Los vertidos de efluentes depurados, con independencia de sus características físico-químicas, deberán disponer de la correspondiente autorización por el organismo competente, además de autorización municipal.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, se exigirá la justificación del tratamiento que hayan de darse a estos vertidos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas

###### **b) Saneamiento y servicios**

Deberán quedar resueltos y justificados en la solicitud de autorización, según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración adecuada al tipo de residuo que se produzca, suministro de energía eléctrica y soluciones adoptadas en cada caso.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, se exigirá la justificación del tratamiento que hayan de darse a estos vertidos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas

###### **c) Captaciones de agua**

Podrá autorizarse la apertura de pozos o captaciones de agua cuya necesidad se justifique por motivos de abastecimiento de la población y otros de interés general, así como el mantenimiento de las extracciones existentes, siempre que esto no implique repercusiones negativas sobre el sistema hidrológico. Se requerirá la autorización previa del organismo de cuenca competente.

###### **d) Fuentes y surgencias de agua**

Las obras de cualquier tipo que pudieran llevarse a cabo en el ámbito inmediato de las fuentes y manantiales, deberán garantizar su permanencia y respetar su tipología tradicional. El aprovechamiento de sus aguas deberá garantizar igualmente el mantenimiento de un caudal de salida mínimo para el uso de la fauna salvaje.

Se podrán autorizar las obras, plantaciones y otras actuaciones destinadas a mejorar y adecuar las áreas contiguas a las fuentes para potenciar el uso público, garantizando siempre el cumplimiento de los criterios establecidos en el apartado anterior.



### 3.-Protección de suelos

- a)** Movimiento de tierras y extracción de recursos minerales  
Requerirán de autorización del Ayuntamiento los movimientos de tierra que se realicen como consecuencia de la ejecución de actuaciones u obras permitidas en la presente Normativa, estando en todo caso sujetos a la obtención previa de licencia urbanística. Quedan exceptuadas de autorización y obtención de licencia, las labores de preparación y acondicionamiento de los suelos relacionados con la actividad agrícola. Cuando se trate de movimientos de tierras para la corrección de taludes con peligro de erosión, se permitirán estos siempre que se limite a la mínima área de actuación posible, cumplan las condiciones establecidas en la autorización administrativa correspondiente y licencia urbanística necesaria, y no supongan la destrucción o deterioro de especies vegetales protegidas o de gran valor ecológico.
- b)** Protección de la geomorfología.  
Con carácter general, queda prohibida cualquier actividad que pueda alterar de forma significativa los patrones geológicos o geomorfológicos naturales, con la excepción de las actuaciones propias de restauración de ecosistemas y protección de suelos.
- c)** Prácticas de conservación de suelos  
Siempre que la realización de una obra vaya acompañada de la generación de taludes por desmonte o terraplén, será obligatoria la fijación de estos mediante repoblación vegetal con especies propias de la zona o elementos naturales. Excepcionalmente, cuando no existan otras soluciones, se podrán permitir las actuaciones de obra civil siempre que sean tratadas mediante técnicas de integración paisajística o utilizando muros de piedra.

### 4.- Protección contra incendios

De conformidad con lo establecido en el artículo 32 del Decreto 58/2013 de 3 de mayo por el que se aprueba el PATFOR se aplicarán las siguientes condiciones de seguridad en la interfaz urbano-forestal:

1. La zona de discontinuidad entre los terrenos urbanos y las formaciones de vegetación forestal ha de tener la anchura correspondiente a un área cortafuegos de orden dos, según la metodología establecida por el Plan de Selvicultura Preventiva de la Comunitat Valenciana, aplicando una corrección en función de la pendiente. La anchura mínima será de veinticinco metros, más un vial de cinco metros de anchura, según marca el artículo 25bis del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell. Dicha distancia se ampliará en función de la pendiente del terreno, alcanzando, como mínimo, los cincuenta metros cuando la pendiente sea superior al treinta por ciento. En el caso de los establecimientos industriales de riesgo medio y alto situados en lugares de viento fuerte, la discontinuidad será de cincuenta metros en el lado de los vientos más desfavorables.
2. Las viviendas oisladas situadas en entornos forestales, o colindantes a los mismos, deberán disponer de un área de defensa frente al riesgo de incendios forestales de, al menos, treinta metros. Dicha distancia se ampliará en función de la pendiente del terreno, alcanzando, como mínimo, los cincuenta metros cuando la pendiente sea superior al treinta por ciento. Estas anchuras podrán reducirse cuando se incorporen infraestructuras que propicien la misma protección frente al incendio forestal que la franja, tales como muros.



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
NORMAS URBANÍSTICAS



3. La responsabilidad de la ejecución y mantenimiento del área de defensa o zona de discontinuidad corresponde al propietario o propietarios de las viviendas o terrenos urbanos.

**5.- Protección de la vegetación**

Según lo dispuesto en el Decreto 70/2009, de 22 de mayo, del Consell, por el que se crea y regula el Catálogo Valenciano de Especies de Flora Amenazadas y se regulan medidas adicionales de conservación, para taxones protegidos (catalogados y no catalogados) y taxones vigilados, se prohíbe su recolección, corte, mutilación, arranque o destrucción.

Asimismo, para cualquiera de las categorías de protección del Decreto 70/2009, de 22 de mayo, del Consell, queda prohibida cualquier afección a su hábitat que tenga repercusiones negativas sobre los taxones.

Se exceptúan las acciones que estén relacionadas con labores propias de gestión por razones fitosanitarias, de conservación, obtención de material reproductor, investigación, educación ambiental o mantenimiento de vías de servicio y tránsito.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los puntos anteriores de este artículo, se permite la recolección consuetudinaria de frutos, semillas, plantas silvestres de consumo tradicional, tales como setas, espárragos, moras, etc., siempre que exista consentimiento tácito del propietario y sin perjuicio de las limitaciones específicas que la consellería competente en materia de medio ambiente pueda establecer cuando resulte perjudicial por su intensidad u otras causas para la flora o la fauna. En el caso de recolección de plantas silvestres o setas, queda prohibido el arranque de las mismas, debiendo recolectarse mediante corte, no permitiéndose la utilización de instrumentos tales como azadas o rastrillos.

La recogida de hongos en los terrenos forestales queda regulada por la Orden de 16 de septiembre de 1996, de la Consellería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se regula la recolección de setas y otros hongos en el territorio de la Comunitat Valenciana.

**6.- Protección de elementos culturales**

Si, con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en Zonas Arqueológicas o Paleontológicas o en espacios de protección o áreas de vigilancia arqueológica o paleontológica, aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65 de la Ley 5/2007, cuyo régimen se aplicará íntegramente.

Tratándose de bienes muebles, la Consellería competente en materia de patrimonio cultural, en el plazo de diez días desde que tuviera el conocimiento del hallazgo, podrá acordar la continuación de las obras, con la intervención y vigilancia de los servicios competentes, estableciendo el plan de trabajo; o bien, cuando lo considere necesario para la protección del patrimonio arqueológico o paleontológico y, en todo caso, cuando el hallazgo se refiera a restos arqueológicos de construcciones históricas o artísticas o a restos y vestigios fósiles de vertebrados, prorrogará la suspensión de las obras y determinará las actuaciones arqueológicas o paleontológicas que hubieran de realizarse. En cualquier caso, dará cuenta de su resolución al Ayuntamiento.

La suspensión no podrá durar más del tiempo imprescindible para la realización de las mencionadas actuaciones. Serán de aplicación las normas generales sobre responsabilidad



de las Administraciones Públicas para la indemnización, en su caso, de los perjuicios que la prórroga de la suspensión pudiera ocasionar.

Con carácter específico, queda prohibida la destrucción de elementos topográficos artificiales tradicionales significativos tales como muros, bancales, setos, caminos y otros análogos, puesto que éstos forman parte de la cultura paisajística del municipio.

#### 7.- Protección del paisaje

##### -Protección de vistas.

Se preservarán las vistas o pasillos visuales desde el núcleo urbano y municipios colindantes, así como las principales vías de comunicación identificadas en el Estudio de Paisaje, con especial interés al implantar barreras o pantallas que pudieran perjudicar o limitar el campo visual, o desfigurar las perspectivas visuales.

En este sentido, se prohibirá la implantación de vallas o cualquier otro elemento artificial de publicidad, que distorsione la escena visual del paisaje natural o rural, así como de las vistas abiertas de paisajes como las montañas cercanas. El Ayuntamiento tendrá en cuenta a la hora de efectuar, autorizar o informar los proyectos en el ámbito municipal, los efectos de su realización sobre los valores paisajísticos del mismo. Los proyectos que tengan influencia en el paisaje en torno a aquellos hitos y elementos singulares de carácter natural, como roquedos, paredones, o bienes de patrimonio cultural deberán ser analizados mediante estudio de integración paisajística que será informado por el Ayuntamiento de Rafelguaraf.

##### - Señales y rótulos.

Se permite la instalación de señales en los siguientes supuestos:

- Los informativos e indicativos que localicen lugares de interés general para los usuarios de las carreteras, ya sean culturales, medioambientales o turísticos, poblaciones, urbanizaciones y centros importantes de atracción con acceso directo e inmediato desde la carretera, siempre que no contengan mensajes publicitarios.
- Los que se refieran a actividades y obras en proceso de ejecución.

Se prohíbe con carácter general, la colocación de publicidad inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, apoyada directamente o construida tanto sobre elementos naturales del territorio como sobre edificaciones. La publicidad que se instale de dispondrá de un tamaño, diseño y colocación adecuados a la estructura ambiental donde se instalen por lo que deberán ser informados y autorizados por el Ayuntamiento previa aportación de documentación acreditativa de su idoneidad

Se prohíbe la instalación de vallas publicitarias o instalaciones similares, exceptuando los supuestos anteriores, y especialmente queda prohibida la instalación de mono-postes debido a su elevado impacto paisajístico.

##### - Protección del paisaje nocturno.

Quedan prohibidas, en todo el municipio:

- Las fuentes de luz que, mediante proyectores convencionales o láseres, emitan por encima del plano horizontal.
- Los artefactos y dispositivos aéreos de publicidad nocturna.



- Integración paisajística de equipamientos

El equipamiento público (señales, paneles, talanqueras de madera, pasamanos, miradores, etc.), la restauración de construcciones preexistentes (barracas y corrales), u otros elementos introducidos por el hombre en el medio natural, cuya instalación o desarrollo pueda autorizarse en el ámbito municipal según lo dispuesto en la presente normativa, emplearán materiales o acabados cuyas características de color, brillo y textura presenten un aspecto neutro desde el punto de vista paisajístico y no resulten especialmente llamativos, visibles o inusuales.

En general, se procurará el empleo de materiales naturales tales como la madera y la piedra. No obstante si se requiere otro tipo de materiales, se procurará la integración cromática de los mismos con su entorno evitando el empleo de acabados con tonalidades saturadas o muy luminosas, que causen brillos o reflectancias, propias de los acabados metálicos.

- Integración paisajística de construcciones

En todos los casos las edificaciones e instalaciones, tanto en su construcción como remate, deberán apoyarse en los materiales y soluciones arquitectónicas tradicionales del suelo rural de la zona

**8.- Actuaciones en suelo no urbanizable**

Las licencias de actuaciones en suelo no urbanizable deben contener informe de esta Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación en los casos regulados en 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, así como en la Ley 5/2019, de 28 de febrero, de la Generalitat, de Estructuras Agrarias de la Comunitat Valenciana (artículos 7 y 9)

Con **carácter general**, serán de aplicación las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable:

- No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
- Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- En los lugares de paisaje abierto, el uso o aprovechamiento no podrá limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurarlo, en particular, respecto de las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos. Se admitirán soluciones propias del lenguaje arquitectónico contemporáneo cuando ello no suponga un menoscabo acreditado de los valores culturales, ambientales o paisajísticos.
- No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

**Sección 2º. El suelo no urbanizable común**

**Art.2.3.6. Ámbito y zonificación**

1. Se clasifica como suelo no urbanizable común el conjunto de zonas de ordenación estructural rurales en la categoría de comunes.

2. La extensión y límites del suelo no urbanizable común vienen reflejados en el plano de Ordenación Estructural "Clasificación del suelo".

3. La Ordenación delimita las siguientes zonas de ordenación estructural, que tienen el carácter de rural común agropecuarias:



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
NORMAS URBANÍSTICAS

Zona rural común agropecuaria

- ZRC-AG1/ Agrícola minimización de impactos
- ZRC-AG2/ Agropecuaria

**Art.2.3.7. Usos y aprovechamientos no constructivos sujetos a licencia**

Se autorizarán mediante licencia urbanística los siguientes usos y actividades:

1. Los movimientos de tierra que supongan como consecuencia la transformación de los terrenos de su destino propio del medio rural, estado natural o características esenciales exceptuando los propios de labrado o excavaciones que superen 1,5m de profundidad.

2. Los vallados de parcelas.

3. Aprovechamiento de pastos naturales o rastrojeras por parte de ganado ovino, caprino, vacuno o equino. Se regirá por lo establecido en la Ley 6/2003, de 4 de marzo, de la Generalitat, de Ganadería de la Comunidad Valenciana, o en caso de su aprobación, de la Ordenanza de pastos, hierbas y rastrojeras.

4. Aprovechamiento forestal maderero bien sean masas ya existentes como nuevas repoblaciones, cuyo fin sea la obtención de madera. También se incluyen en ésta categoría los aprovechamientos tales como la obtención de setas y trufas, plantas medicinales, semillas, etc. En éste caso no se incluyen las recolectas de carácter individual que se concreten mediante ordenanza municipal. Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente, Ley 3/1993, de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana, así como la normativa que la desarrolla.

5 El Aprovechamiento cinegético consistente en la explotación del suelo no urbanizable con fines cinegéticos de carácter público o privado y que se regirá por la normativa sectorial que le sea de aplicación y por lo dispuesto en la legislación vigente, Ley 3/1993, de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana, así como la normativa que la desarolla.

6 El Aprovechamiento apícola consistente en la explotación del recurso mediante un conjunto de colmenas, repartidas en uno o en varios colmenares, de un mismo titular con independencia de su finalidad o emplazamiento. Estas instalaciones se regirán por lo dispuesto en el Real Decreto 209/2002, de 22 de febrero, por el que se establecen las normas de ordenación de las explotaciones apícolas.

7. Actuaciones hidráulicas como la modificación, defensa o rectificación de cursos o masa de agua y las actuaciones encaminadas a la captación de agua ya sea de agua subterránea o superficial. Todas estas actuaciones deberán disponer con carácter previo la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

8. Apertura de pistas o caminos. Estas actuaciones contemplarán, si procede, la legislación ambiental de aplicación y además se proyectarán con medidas de integración paisajística que alcanzarán, tanto a su trazado como a los materiales con los que se constituya.

9. Actividades ligadas al turismo, ocio, recreo y tradición

Queda sujeta a licencia municipal la práctica de deportes organizados entendiendo por tal esa práctica de deportes organizados que discurran, parcial o totalmente, por terrenos ajenos a las instalaciones o equipamientos de carácter deportivo. Se regirá por lo establecido en la LEY



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
NORMAS URBANÍSTICAS



14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, el DECRETO 143/2015, de 11 de septiembre, del Consell, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, la Ley 2/2011, de 22 de marzo, de la Generalitat, del Deporte y la Actividad Física de la Comunitat Valenciana y en el DECRETO 206/2010, de 3 de diciembre, del Consell, por el que se modifican los decretos reguladores del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, entre otros.

#### Art.2.3.8. Viviendas en suelo no urbanizable

##### 2.3.8.1. Edificaciones existentes.

Sobre las construcciones existentes, legalmente implantadas o sobre las que por su antigüedad no quepa la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico, o que estén catalogadas con algún régimen de protección, en esta clase de suelo, podrán realizarse obras de conservación, reforma, mantenimiento y rehabilitación, previa licencia municipal.

Usos principales: residencial y agropecuario (almacenes agrícolas, guarda de aperos y similares). En el suelo de protección forestal no estará permitida la ganadería intensiva ni los usos agropecuarios e instalaciones asociadas.

Usos compatibles: En todas estas edificaciones, el uso terciario ligado al desarrollo de actuaciones relacionadas con el turismo rural e incluso el uso industrial de baja intensidad y de carácter artesanal, ligado a la actividad productiva del territorio. En estos casos no se determina superficie mínima de parcela.

En estas parcelas se permiten servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural.

##### 2.3.8.2. Viviendas familiares aisladas.

- a) Se permite la edificación de nuevas viviendas unifamiliares de uso agropecuario sobre suelo ZUR-AG2. Serán autorizables por el Ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, y conforme a lo dispuesto en el artículo 210 y siguientes de la LOTUP, las viviendas familiares aisladas en cualquier clase de suelo no urbanizable.

Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en la misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

Se entenderán incluidas en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que supongan un aumento de la superficie construida, tanto en ocupación, altura o volumen.

- b) Las viviendas aisladas de uso agropecuario de nueva planta deben cumplir las siguientes condiciones:

Tener resuelto el acceso viario.

Parcela mínima: **10.000 m<sup>2</sup>**.

Coeficiente máximo de ocupación en planta de la vivienda: **2%**, con un máximo absoluto de **500 m<sup>2</sup>**.

Edificabilidad máxima: **0,02 m<sup>2t</sup>/m<sup>2s</sup>** con un máximo absoluto de **500 m<sup>2t</sup>**.

Número máximo de plantas: **2**.

Altura máxima de cornisa: **7,00 m**.

Separaciones mínimas a caminos y otros linderos: **10 m**.

Se permiten servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural,



Estas condiciones serán de aplicación cuando no exista regulación específica por parte de un planeamiento sectorial de rango superior.

Las construcciones se situarán en zonas y bajo las condiciones expresas y justificadamente previstas en el presente Plan y en el planeamiento territorial.

Se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales, que podrá ser mediante sistemas individuales homologados.

El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario de la vivienda aislada y familiar.

La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrientías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía.

La construcción se adaptará a la topografía del terreno natural.

Los edificios anejos a la vivienda principal (garaje, paellero, etc...) no superarán una altura de cornisa de 3,00 m y no ocuparán más de un 20% de la ocupación en planta de dicha vivienda.

El cómputo de la parcela mínima, cuando ésta linde con la carretera CV-576 o CV-561, debe excluir la parte de las parcelas situadas dentro de la zona de protección de las carreteras.

#### **Art.2.3.9. Actuaciones sujetas a autorización previa**

Los actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable común autorizable por el Ayuntamiento, previo informe urbanístico de acuerdo a la información recogida en los artículos 7, 8 y 9 de la Ley 5/2019 de Estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana, son los siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones al servicio de una actividad primaria agrícola, agropecuaria, cinegética o forestal.

Las edificaciones agropecuarias deberán cumplir al menos las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 5.000
- Número máximo de plantas: 2
- Altura máxima de cornisa: 7,00 m.
- Separación mínima a linderos: 10,00 m.
- Estas construcciones e instalaciones deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.
- Al menos la mitad de la parcela tiene que quedar libre de edificación o construcción, exceptuando los hidrantes de riego, arquetas para alojar válvulas, estaciones meteorológicas y de telecontrol, además de construcciones para cabezales de riego localizado que no ocupen más de 12 m<sup>2</sup> asociados a captaciones de agua legalmente establecidas, así como los invernaderos, excepto aquellos destinados a la pública concurrencia y los que inutilizan el suelo agrario, y los depósitos o tanques de materiales flexibles utilizados por las explotaciones agropecuarias para el almacenamiento de líquidos inherentes a la propia actividad. Esta superficie libre de edificación tiene que mantenerse en su uso agrario o forestal, o con sus características naturales propias.
- Deberán garantizar el abastecimiento de agua y la depuración de los vertidos, si los hubiere, a través de sistemas debidamente homologados.

- b) Casetas para guarda de aperos de labranza y vehículos agrícolas en parcelas de dimensiones mínimas de 2.000 m<sup>2</sup> con una superficie ocupada en planta no superior a 30 m<sup>2</sup>, una altura máxima de 3 m, una distancia mínima a linderos de 10 m y 250 m a suelo urbano o urbanizable. Su cubierta ha de ser inclinada con cobertura de teja, no podrán disponer de ningún servicio de abastecimiento de naturaleza urbana, ni aislamiento ni servicio sanitario.

- c) Construcciones auxiliares de la actividad agrícola, tales como balsas, quemadores, casetas de riego, pozos, etc. Que además deberán contemplar las condiciones



establecidas en la "ordenanza municipal de usos y costumbres rurales en el término municipal de Rafelguaraf". No se determina parcela mínima.

- d) Los usos compatibles definidos en el artículo 2.3.8.1. respecto de aquellos que estén sujetos a una regulación sectorial específica. En estos casos, sobre el suelo calificado como ZRC-AG1, no se determina superficie mínima de parcela.

El cómputo de la parcela mínima, cuando ésta linde con la carretera CV-576 o CV-561, debe excluir la parte de las parcelas situadas dentro de la zona de protección de las carreteras. Se debe desvincular de la actividad la zona de protección de la carretera. La distancia de las nuevas construcciones o actividades a la carretera será como mínimo de 25 m.

**Queda expresamente prohibida la instalación de parques fotovoltaicos y asimilados en todo el suelo no urbanizable, así como las infraestructuras de evacuación de los mismos, aun cuando estos se emplacen fuera del término municipal.**

#### **Art.2.3.10. Actuaciones sujetas a la declaración de interés comunitario**

2.3.10.1. Mediante su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en la LOTUP, se autorizarán los siguientes usos:

- a) Actividades industriales y productivas, de carácter artesanal y ligadas a la explotación agrícola del medio, de necesario emplazamiento en el medio rural, las cuales habrán de cumplir las siguientes condiciones:
  - Tener resuelto el acceso viario.
  - Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
  - Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,02 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s salvo edificios legalmente establecidos que superen dicha dimensión no pudiendo rebasarla en dicho caso.
  - Coeficiente máximo de ocupación en planta de las construcciones: 2%salvo edificios legalmente establecidos que superen dicha dimensión no pudiendo rebasarla en dicho caso.
  - Número máximo de plantas: 2.
  - Altura máxima de cornisa: 12,00 m.
  - Separación mínima a lindes: 10,00 m.
- b) Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados tales como camping, área de autocaravanas, los cuales habrán de cumplir las siguientes condiciones:
  - En edificio existente o parcela del mismo.
  - Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
  - Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,04 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - Coeficiente máximo de ocupación en planta de las construcciones: 4%.
  - Número máximo de plantas: 2.
  - Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
  - Separación mínima a lindes: 5,00 m.
  - Distancia mínima entre edificaciones: 5,00 m.
- c) Edificios destinados a centros recreativos, deportivos y de ocio, los cuales deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
  - Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,02 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - Coeficiente máximo de ocupación en planta de las construcciones: 2%.
  - Número máximo de plantas: 2.
  - Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
  - Separación mínima a lindes: 10,00 m.
  - Distancia mínima entre edificaciones: 10,00 m.



- d) Edificios destinados actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, servicios funerarios y cementerios:
  - Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
  - Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,02 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - Coeficiente máximo de ocupación en planta de las construcciones: 2%.
  - Número máximo de plantas: 2.
  - Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
  - Separación mínima a lindes: 10,00 m.
  - Distancia mínima entre edificaciones: 10,00 m.
- e) Obras e instalaciones propias de las redes de suministro y comunicaciones:
  - Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
  - Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,02 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - Coeficiente máximo de ocupación en planta de las construcciones: 2%.
  - Número máximo de plantas: 2.
  - Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
  - Separación mínima a lindes: 10,00 m.
  - Distancia mínima entre edificaciones: 10,00 m.

**No se permiten las infraestructuras de evacuación de los parques fotovoltaicos y asimilados, instalados fuera del término municipal**

Estaciones de suministro de carburante y áreas de servicio de las carreteras no previstas en el planeamiento o la ordenación sectorial:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,02 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las construcciones: 2%.
- Número máximo de plantas: 1.
- Altura máxima de cornisa: 10,00 m.
- Separación mínima a lindes: 5,00 m.

Estas condiciones serán de aplicación cuando no exista regulación específica por parte de un planeamiento sectorial de rango superior.

Sobre suelo calificado como ZRC-AG1, no se determina superficie mínima de parcela. Las condiciones señaladas en los apartados anteriores para esta zona de ordenación, relativos a los parámetros mínimos a observar, dadas las particulares condiciones de la parcelación existente, podrán ser modificadas o eximidos justificadamente en el procedimiento de Declaración de Interés Comunitario si resultase patente una limitación insalvable con la explotación a implantar. Ello no afecta a los parámetros mínimos determinado por la TRLOTUP.

2.3.10.2. La totalidad de estas actividades sólo podrán ocupar el 50% de la parcela, quedando el resto libre de construcciones, instalaciones o urbanizaciones y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo. En el supuesto que el estado inicial fuese el de explotaciones agrarias o forestales abandonadas, será obligación del promotor la reforestación o puesta en valor agrícola de dicho resto de parcela. Dicha obligación se asegurará en el trámite de otorgamiento de licencia mediante el correspondiente proyecto agronómico y el depósito de un aval por la integridad del importe de las actuaciones paisajísticas.



2.3.10.3. En general, se define la superficie ocupada por la actividad:

- La ocupada por las construcciones o instalaciones.
- La ocupada por los caminos de acceso, campas, eras, etc.
- La ocupada por los aparcamientos.
- Cualquier otra directamente necesaria para el desarrollo de la actividad.

En particular:

- La superficie ocupada por canteras y depósitos de residuos se corresponderá con el perímetro de la explotación.

2.3.10.4. La dotación de servicios, en su caso, se atendrá a los siguientes preceptos:

- Deberán garantizar el abastecimiento de agua y la depuración de los vertidos a través de sistemas debidamente homologados.
- Será preferente el vertido y depuración mediante acometida a red pública, debiendo correr los costes por cuenta del promotor de la actividad incluso las ampliaciones que fueren necesarias. En cualquier caso será exigible la preceptiva autorización de vertido otorgada por el organismo de cuenca.

#### Sección 3º. El suelo no urbanizable de especial protección

##### **Art.2.3.11. Ámbito y zonificación**

1. Se califican y ordenan como suelo no urbanizable protegido, el conjunto de zonas de ordenación estructural siguiente:

Zona rural protegida agrícola

- ZRC-AG3/ Agrícola regadío

Zona rural protegida natural

- ZRP-NA/MU Forestal
- ZRP-NA/LLAC Laguna

Zona rural protegida por riesgos

- ZRP-RI/INUN Inundable

Sobre cualquiera de estas zonas se pueden superponer las siguientes zonas de protección:

- ZRP-AF/ABAS Perímetro abastecimientos
- ZRP-AF/EDAR Perímetro depuradoras
- ZRP-AF/CR Carreteras y caminos
- ZRP-AF/FR Ferrocarril
- ZRP-AF/DP Dominio pecuario
- ZRP-AF/CA Cauces
- ZRP-AF/PC Patrimonio cultural
- ZRP-AF/OT Cuevas
- ZRP-AF/ALTT Líneas eléctricas
- ZRP-AF/PP Paisajes protegidos

##### **Art.2.3.12. Condiciones de aplicación**

1. Lo dispuesto en el presente capítulo es de aplicación a los ámbitos expresamente señalados en los planos, que se caracterizan por pertenecer a un tipo de suelo donde se establecen restricciones de uso o aprovechamiento con el fin de conservar o potenciar los valores a proteger.

2. En general, y salvo que específicamente no dispongan las presentes normas otra cosa, los parámetros de implantación de usos y actividades permitidos en el suelo no urbanizable de especial protección, ya sea por las presentes normas, ya por la legislación de rango superior,



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
NORMAS URBANÍSTICAS



urbanística o territorial, serán, para cada uso o actividad, los regulados para el suelo no urbanizable común.

3. En todo caso, para aquellos suelos protegidos que lo sean por aplicación de una normativa de carácter sectorial, priman siempre las disposiciones de aquella.

4. Las instalaciones y elementos de la red primaria o secundaria de equipamientos que se instalen en suelos no urbanizables de especial protección precisarán la previa redacción de un Estudio de Impacto Ambiental y Estudio de Integración Paisajística para su localización y ejecución, de forma que la incidencia en el medio natural sea la mínima posible.



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
NORMAS URBANÍSTICAS



## TÍTULO 3. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

### CAPÍTULO 1. Zonas de ordenación estructural

#### Art.3.1.1. Zonas de ordenación estructural

1. El territorio se divide en zonas de ordenación estructural, las cuales se detallan en los Capítulos 2 y 3 del presente Título y en las correspondientes fichas de zona. A su vez, para cada una de estas zonas de ordenación estructural se establecen las correspondientes sub-zonas, cuyas ordenanzas particulares se determinan en el Plan de Ordenación Pormenorizada que se tramita simultáneamente.
2. Las distintas categorías de zonas de ordenación estructural vienen establecidas a partir de sus usos globales y tipos básicos de edificación que, a su vez, se definen por su sistema de ordenación y tipología edificatoria.
3. Los elementos que definen una zona de ordenación estructural tienen el carácter de globales o dominantes, pudiendo coexistir en una determinada zona diferentes usos, sistemas de ordenación y tipologías que se consideren compatibles con los dominantes.

### CAPÍTULO 2. La Infraestructura Verde

#### Art.3.2.1. La Infraestructura Verde

1. Conforme a la directriz 39 de la ETCV, todos los instrumentos que desarrollan la estrategia territorial deberán definir la Infraestructura Verde del territorio de su ámbito de actuación con carácter previo al diseño de las actuaciones transformadoras del territorio que en ellos se propongan.  
En el caso que nos ocupa, la definición de la Infraestructura Verde se ajusta a lo dispuesto en el artículo 5 de la LOTUP y en concreto estará integrada por los elementos cuya visión global se refleja en los planos de ordenación de este documento.
2. La Infraestructura Verde no constituye en sí misma una zona de ordenación, sino que sus distintos elementos se zonificarán y regularán de forma adecuada a sus características, a su legislación aplicable, a su función territorial y a la interconexión entre dichos elementos.

#### Art.3.2.2. Elementos que constituyen la Infraestructura Verde municipal

Constituyen la Infraestructura Verde a escala municipal los siguientes elementos:

- Áreas de suelo forestal de protección.
- Espacios de elevado valor cultural.
- Zonas sometidas a riesgos naturales.
- Espacios de interés paisajístico y áreas con valores merecedores de protección.
- Ámbitos que garanticen la adecuada conectividad territorial.

#### Art.3.2.3. Protección de la Infraestructura Verde

1. Con carácter general en aquellos parajes, enclaves, recursos o itinerarios incluidos en la Infraestructura Verde se permiten nuevos usos o actividades que no degraden o alteren los hábitats naturales, así como su patrón ecológico y sus valores culturales y/o paisajísticos o supongan un menoscabo de su calidad visual.
2. El régimen urbanístico de las actuaciones que se lleven a cabo dentro de la Infraestructura Verde se ajustará a lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas para cada categoría de suelo, si bien el estudio de integración paisajística que, en su caso, las acompañe, deberá asegurar la continuidad del sistema y la preservación de los objetivos de calidad paisajística de las unidades ambientales afectadas.



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
NORMAS URBANÍSTICAS

#### **Art.3.2.4. Trazado actual**

La Infraestructura Verde se estructura a través de conectores territoriales y funcionales, entre los que se encuentran las vías pecuarias, senderos y calles más representativas del núcleo urbano. Estos itinerarios realizan una función de conectividad entre los elementos de la Infraestructura Verde, por lo que ello se deberá proteger con carácter general su trazado.

#### **Art.3.2.5. Visibilidad**

Los senderos, vías pecuarias y calles más representativas del núcleo urbano constituyen en muchos casos los únicos espacios públicos entre propiedades privadas de gran importancia paisajística. Se debe garantizar la visibilidad desde los itinerarios de la Infraestructura Verde por lo que queda prohibida la colocación de cualquier barrera visual en los márgenes de los caminos que impida la visión del paisaje o recurso paisajístico existente en sus inmediaciones.

#### **Art.3.2.6. Regulación de nuevos usos en la zona de influencia de la Infraestructura Verde**

Todas aquellas actuaciones o zonas con nuevos usos que se encuentren a menos de 200 metros del límite de cualquiera de los elementos incorporados a la Infraestructura Verde deberán justificar la no afección a sus valores paisajísticos. Para ello, en los obligados Estudios de Integración Paisajística que se redacten se tendrán que implementar las medidas de integración paisajística necesarias para que no se produzca ningún tipo de alteración de la Infraestructura Verde, o bien se desarrollará un Programa de Paisaje para la actuación que implique la mejor gestión del ámbito siempre en relación con la dinámica de la Infraestructura Verde.

### **CAPÍTULO 3.- Zonas urbanizadas**

#### **Artículo 3.3.1.- Zonas estructurales urbanizadas**

Comprende las zonas residenciales urbanizadas existentes que quedan zonificadas en:

- Zonas urbanizadas residenciales:
  - ZUR-RE/NH Residencial Núcleo histórico
  - ZUR-RE Residencial baja densidad

La regulación de estas zonas vendrá dada por la normativa vigente y será de aplicación en tanto no se apruebe la ordenación pormenorizada actualizada de las mismas.

La asignación a la regulación normativa vigente se establece como sigue:

	Tipología	Parcela mínima	Fachada mínima	Edificabilidad	Ocupación	nº plantas	Sótanos	Áticos
ZUR-NH núcleo histórico	Rpf/Run	80 m <sup>2</sup>	6 m	PB-100% Resto plantas límite 20m	100%	II-6.50m III-10.50m IV-13.50m	Si	No
ZUR-RE	Rpf/Run	80 m <sup>2</sup>	6 m	PB-100% Resto plantas 80% Límite 20m	100%	II-6.50m III-10.50m IV-13.50m	No	Si

La regulación pormenorizada de estas dos zonas se completa con la normativa contenida en el Estudio del Paisaje respecto al mismo y a los elementos por él catalogados.

En los suelos urbanizados sujetos a riesgo de inundación será de aplicación lo dispuesto en el artículo 20 de la normativa del PATRICOVA.



### Artículo 3.3.2.- Zonas estructurales urbanizadas incluidas en Unidades de Ejecución.

Comprende las siguientes:

- ZUR-RE/UE-1 Rafelguaraf
- ZUR-RE/UE-2 Tossal Nou
- ZUR-RE/UE-3 Riu Rau

Son áreas de suelo urbano que responden a los criterios establecidos en el artículo 25.2.b de la LOTUP y que conviene su delimitación en unidades de ejecución para su ordenación pormenorizada mediante el plan de reforma interior PRI.

No se establece una secuencia prioritaria de ejecución de las unidades ya que son independientes.

En los suelos urbanizados sujetos a riesgo de inundación será de aplicación lo dispuesto en el artículo 20 de la normativa del PATRICOVA.

Los parámetros y magnitudes que afectan a los ámbitos PRI, quedan determinado en la ficha de gestión de cada una de ellas, al igual que la asignación a las ordenanzas de la edificación del planeamiento vigente. La asignación que se establece de partida es la siguiente:

	Tipología	Parcela mínima	Fachada mínima	Edificabilidad	Ocupación	nº plantas	Retranqueos	Sótanos	Áticos
ZUR-RE/UE-1	Unifamiliar	100 m <sup>2</sup>	6 m	1.6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	80%	II-8m	Alineación de calle	Si salvo zonas inundables	No
ZUR-RE/UE-2	Unifamiliar	100 m <sup>2</sup>	6 m	1.6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	80%	II-8m	Alineación de calle	Si salvo zonas inundables	No
ZUR-RE/UE-3	Unifamiliar	100 m <sup>2</sup>	6 m	1.6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	80%	II-8m	Alineación de calle	Si salvo zonas inundables	No

En el marco del desarrollo del Plan de Reforma Interior, se podrán modificar las variables urbanísticas cuyo alcance permite dicho instrumento de planeamiento.

Condiciones de protección: Los ámbitos en contacto directo con la zona ZUR-RE/NH y por tanto con el núcleo histórico tradicional, requerirán de las oportunas medidas de integración con dicha zona.

## CAPÍTULO 4.- Zonas en desarrollo

### Artículo 3.4.1.- Sectores de suelo urbanizable

Comprende las siguientes zonas:

Zonas en desarrollo:

- |                         |         |                       |
|-------------------------|---------|-----------------------|
| - Zona de baja densidad | ZND-RE  | Suelo uso residencial |
| - Zona de baja densidad | ZND-IND | Suelo uso industrial  |

La regulación de estas zonas vendrá dada por la normativa que se redactará en los respectivos planes parciales de conformidad a las determinaciones de las fichas de planeamiento y gestión.



## CAPÍTULO 5. Zonas rurales

### Sección 1º. Zonas rurales comunes

#### Art.3.5.1. Ámbito

1. La extensión y límites de las zonas estructurales rurales vienen reflejados en el plano de Ordenación "Zonas de ordenación estructural". Dichas zonas se diferencian por su régimen de usos y aprovechamientos característicos, ya que para todo el suelo no urbanizable el sistema de ordenación es por edificación aislada y la tipología edificatoria característica la de bloque exento.

2. Con carácter general, y según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, modificado por la Ley 5/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y que se localicen fuera de los espacios naturales protegidos se regirán según lo dispuesto en la normativa sectorial urbanística y medioambiental vigente, así como en lo dispuesto en las presentes normas.

#### Art.3.5.2. - Zona Rural Común Agrícola (ZRC-AG1/ Agrícola Minimización de impactos)

Comprende dos tipos de ámbitos urbanísticos. Uno de ellos se corresponde con los suelos urbanizables no desarrollados cuyo destino eran urbanizaciones de segunda residencia.

El otro ámbito urbanístico es el suelo agrícola que ha sufrido una importante contaminación por viviendas de segunda residencia.

Ambos ámbitos se han visto edificados en gran medida, al margen de los instrumentos de gestión necesarios en el caso de los suelos urbanizables y al margen de la ley en el resto de casos.

Habida cuenta de la enorme dificultad para regresar a una situación urbanística "virgen" que diera coherencia a un desarrollo ordenado, resulta más adecuado proceder sobre estos ámbitos, a un desarrollo de actuaciones de minimización de impacto ambiental y de limitación estricta a la continuación de este fenómeno de ocupación desordenada del territorio por segundas residencias.

**Usos permitidos:** Uso agrícola y residencia en viviendas existentes y todos los compatibles establecidos en el artículo 2.3.8.1.

2. **Usos incompatibles:** todos los demás

3. **Condiciones de protección:** Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje

ZRC-AG1 Agrícola minimización impactos	Usos	Vivienda existente	Vivienda nueva	Construcciones agrícolas	Instalaciones agropecuarias	DIC Usos compatibles
Permitido	Agrícola	SI. Con limitación al crecimiento	NO	NO	NO	SI



### Art.3.5.3.-Zona Rural Común Agropecuaria (ZRC-AG2)

Comprende el suelo cuyo uso dominante es el agropecuario compartiendo las áreas de regadío y de secano y que ha quedado menos afectadas por la ocupación por segundas residencias. Alberga además huertos con masías de interés etnológico.

1. Usos permitidos: Se permitirán los usos y aprovechamientos previstos en los artículos 2.3.8.1 - 2.3.8.2 - 2.3.9/a y b - 2.3.10.1/a, b (estas dos sólo en los supuestos establecidos en el artículo 2.3.8.1) c), d), e), f) de estas Normas.

2. Usos incompatibles: todos los demás

3. Condiciones de protección: Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje

ZRC-AG2 Agropecuario	Usos	Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agropecuarias
Permitido	Agropecuario	Si Obligación depuración	SI Exclusivamente vinculada a explotación agropecuaria	SI Exclusivamente agrícolas	SI
Superficie mínima			15 000	2.000	5 000
Edificabilidad max.			0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima			2%		2%
Nº de plantas			2	1	2
Altura máxima			7 m	3 m	7 m
Separación lindes			10 m	10	10 m
Separación a ámbito residencial					1.000 m granjas porcino 500 m resto de granjas
Separación a ZRC-AG1/ Agrícola Minimización de impactos			250 m	250 m	150 m
			150 m	150 m	150 m

	DIC Industriales	DIC restauración hotelero, camping autocaravanas	DIC centros recreativos, deportivos y ocio	DIC culturales benéfico asistenciales etc	DIC estaciones de carburantes
Permitido	SI Exclusivamente En edificios existentes	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
Superficie mínima	10 000	5 000 m <sup>2</sup>	10 000 m <sup>2</sup>	10 000 m <sup>2</sup>	5 000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad max.	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	2%	4%	2%	2%	2%
Nº de plantas	2	2	2	2	1
Altura máxima	12 m	8 m	8 m	8 m	10 m
Separación lindes	10 m	5 m	10 m	10 m	5 m
Separación a ámbito residencial	-	-	-	-	-



Sección 2ª. Zonas rurales protegidas Naturales

**Art.3.5.4. -Zona Rural Protegida Agrícola regadío (ZRP-AG3)**

Comprende el suelo cuyo uso dominante es el agrícola de regadío y que forma parte de un patrón agrícola de mayor dimensión y que ha quedado libre de la ocupación por segundas residencias.

1. Usos permitidos: Se permitirán los usos y aprovechamientos previstos en los artículos 2.3.8.1 - 2.3.9 /b y c de estas Normas.

2. Usos incompatibles: todos los demás

3. Condiciones de protección: Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje

ZRP-AG3 Agrícola regadío	Usos	Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agropecuarias	DIC
Permitido	Agrícola	Si Obligación depuración	No	No	No	No

**Art.3.5.5. Zona rural protegida Natural Forestal (ZRP-NA/MU Forestal)**

El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano correspondiente de ordenación e incluye los terrenos que por su importancia medioambiental deben preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de actividades forestales o cinegéticas.

Las zonas sujetas a dicha protección, incluyen las masas forestales pertenecientes al suelo forestal estratégico y a las áreas de masa forestal arbolada.

Uso Principal: Uso Forestal

Usos compatibles: Serán compatibles con esta protección las actuaciones destinadas a la preservación estricta, conservación activa, regeneración del ecosistema, actividades científico-culturales, repoblación forestal y excursionismo.

Se permite la ganadería extensiva.

Se permitirán los usos y aprovechamientos previstos en los artículos 2.3.8.1. de estas Normas, exceptuando el industrial de baja intensidad, previa obtención del informe del organismo con competencias en materia forestal. Las actividades agroforestales en las condiciones permitidas, contarán con informe del órgano competente en materia forestal previo a su implantación.

Usos prohibidos: Se prohíben todos los usos incompatibles con el bien a proteger, no pudiendo llevarse a cabo actividades que supongan la alteración radical del relieve y del paisaje.

Condiciones de protección: Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje.



Cuadro de usos:

ZRP-NA/FO forestal	Usos	Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agroforestales	DIC
Permitido	Forestal	SI	NO	NO	SI	NO
Superficie mínima					5 000	
Edificabilidad max.	Se permite un 25 % de incremento				50 m <sup>2</sup>	
Nº de plantas					1	
Altura máxima					3,5	
Separación lindes					10	

**Art.3.5.6. Zona rural protegida Natural Forestal (ZRP-NA/LLAC laguna)**

El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano correspondiente de ordenación e incluye una pequeña parte de terrenos que invaden el término municipal de Rafelguaraf desde el término de la Pobla Llarga. La mayor parte de la superficie de la laguna denominada el Llac, se encuentra en el término de la Pobla Llarga, pero la pequeña superficie incluida en el término de Rafelguaraf (470 m<sup>2</sup>) es objeto de calificación urbanística diferenciada. Se trata de un lago artificial con repoblación de fauna propia de estos medios.

Uso Principal: Zona húmeda natural

Usos compatibles: Serán compatibles con esta protección las actuaciones destinadas a la preservación estricta, conservación activa, regeneración del ecosistema, actividades científico-culturales, repoblación forestal y equipamiento para el avistamiento de aves.

Usos prohibidos: Se prohíben todos los usos incompatibles con el bien a proteger, no pudiendo llevarse a cabo actividades que supongan la alteración radical del relieve y del paisaje.

Condiciones de protección: Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje.

Cuadro de usos:

ZRPNA/LLac laguna	Usos	Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	DIC
Permitido	Forestal Zona húmeda	NO	NO	NO	NO



#### Sección 3ª. Zonas rurales protegidas Riesgos

##### **Art.3.5.7. Zona rural protegida por riesgos. Inundación / ZRP-RI/INUN inundación**

El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano correspondiente de ordenación e incluye los terrenos sujetos a riesgo de inundación determinado en la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) y por el Patricova.

Las zonas sujetas a dicha riesgo, quedarán sometidas a la normativa del Plan de Acción Territorial de Riesgos de Inundación de la Comunidad Valenciana vigente, quedando prohibido todo tipo de construcción de nueva planta, salvo en los casos y supuestos contemplados por dicha normativa.

El uso podrá ser agrícola y/o forestal.

Se prohíbe todo tipo de construcción, quedando las existentes actualmente en situación de "fuera de ordenación" de conformidad con la DT2º.

Las viviendas existentes a la entrada en vigor del presente plan que estén incluidas en esta categoría de suelo podrán acogerse a los expedientes de minimización del impacto territorial siempre sujetos a la compatibilidad con los informes sectoriales en materia de inundabilidad.

ZRP-RI/INUN inundación	Usos	Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agropecuarias	DIC
Permitido	Agrícola y/o forestal	F.O. Obligación depuración	No	No	No	No

#### Sección 4ª. Zonas rurales protegidas Afecciones

##### **Art.3.5.8. Zona rural protegida por afecciones de Cauces (ZRP-AF/CA Cauces)**

Dominio público hidráulico

La legislación aplicable al dominio público hidráulico se regula por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas; por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del Texto Refundido de la Ley de Aguas (modificado, entre otros, por el Real Decreto 670/2013, de 6 de septiembre, por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre; por el Real Decreto 9/2008, 11 de enero y por el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo) y por el Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los Títulos II y III de la Ley de Aguas.

Cauces y barrancos

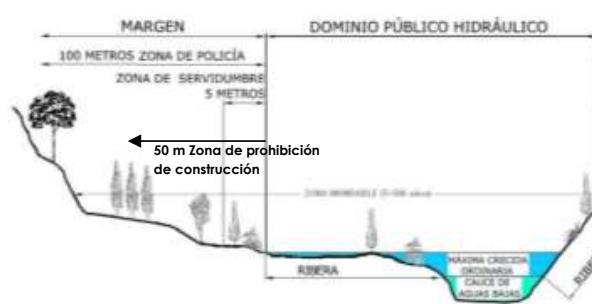
1. Los cauces y barrancos están sujetos en toda su extensión longitudinal a:

- Una zona de servidumbre de 5 m de anchura medidas a partir del cauce para uso público.
- En esta zona se permite el paso con distintas finalidades, como son: servicio del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca fluvial, salvamento de personas o bienes, varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.



- Zona de prohibición de construcción con una anchura de 50 metros de conformidad con la ETCV. Engloba a la anterior y es la zona que se corresponde con la infraestructura verde asociada a los cauces.
- Una zona de policía de 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes. Es la zona en las que las construcciones u otras actividades que supongan la alteración sustancial del relieve están sujetas a autorización previa de la Confederación Hidrográfica

2.- Sin perjuicio de lo establecido en otras normativas sectoriales, se acotan bandas de protección, en las cuales se restringen las intervenciones en Suelo No Urbanizable, de acuerdo con el siguiente gráfico:



#### Construcciones existentes.

- a.- Las edificaciones existentes dentro de la zona de servidumbre de 5 m, se considerarán fuera de ordenación y en ellas sólo se podrá realizar obras de conservación y mantenimiento previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- b.- Las edificaciones existentes dentro de la zona de prohibición de construcción de 50 m., legalmente implantadas o sobre las que por su antigüedad no quepa la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico, solo podrán realizar obras de conservación y mantenimiento previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar y acogerse a la DT 2º.

ZRP-AF/CA Cauces	Usos	Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agropecuarias	DIC
Permitido	Agrícola y/o forestal	F.O.	No	No	No	No

#### **Art.3.5.9. Zona rural protegida por afecciones Cuevas/ ZRP-AF/CU**

La regulación normativa de los ámbitos delimitados bajo ésta denominación, quedan sujetos a las determinaciones del Decreto 65/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se desarrolla el régimen de protección de las cuevas. Las cuevas sujetas a esta norma son las delimitadas en los planos de ordenación, así como cualquier otra que pudiera alumbrarse en el futuro.

ZRP-AF/OT Cuevas	Usos	Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agropecuarias	DIC
Permitido	Agrícola y/o forestal	Si	No	No	No	NO



#### Art.3.5.10. Zona rural protegida por afecciones Vías Pecuarias (ZRP-AF/DP Dominio pecuario)

Comprende las vías pecuarias que atraviesan el Término Municipal. Es la delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable sometido a Especial Protección de Vías Pecuarias y viene reflejada con el código ZRP-AF/DP en la documentación gráfica del Plan.

En cuanto a su regulación de uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre), en la Instrucción de 13 de enero de 2012, de la Dirección General del Medio Natural, sobre Vías Pecuarias y en la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la Dirección Territorial de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, la cual deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquier otras competencias concurrentes. El término municipal está atravesado por 8 vías pecuarias la cual se recoge en el proyecto de clasificación de las vías pecuarias aprobado el año 1975. Queda enumerada en el apartado correspondiente de las presentes Normas.

VÍA PECUARIA	ANCHURA LEGAL m
Vereda del Pinar	20
Colada del Camino Real de Carcaixent	8,5
Colada Azagador de Tossal Nou	4,50
Colada Azagador del Camí de la Vereda	4,50
Colada Azagador del Riu-Rau	4,50
Colada Azagador de Sanz o de Berfull	4,50
Colada Azagador del Camino del Quincaller	4,50
Colada Azagador de La Pobla Llarga	4,50
Abrevadero	-
Descansadero	-

\*En los tramos donde la vía pecuaria va sobre la línea divisoria de términos, la anchura legal en término de Rafelguaraf es la mitad del total

ZRP-AF/DP Dominio pecuario	Usos	Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agropecuarias	DIC
Permitido	Agrícola y/o forestal	F.O.	No	No	No	No

#### Art.3.5.11. Zona rural protegida por afecciones de patrimonio cultural (ZRP-AF/PC Patrimonio cultural)

Se refleja en los planos de ordenación estructural y en el Catálogo de Protecciones. Comprende tanto los yacimientos incluidos en el inventario de la Generalitat Valenciana como aquellos otros que por su valor arqueológico se han considerado. Asimismo, se aplicará este régimen de especial protección a cualquier otro yacimiento que pudiera aparecer con independencia del tipo de suelo en que se encuentre. Su objetivo es preservarlos de cualquier actividad incontrolada que pueda propiciar su menoscabo o su destrucción.

El suelo sobre el que se encuentre el yacimiento actualmente inventariado está sujeto a la limitación de que cualquier actuación o licencia municipal sobre él debe contar previamente con informe preceptivo y vinculante del organismo competente en materia de conservación del patrimonio. No necesitará de licencia municipal de obra las catas o excavaciones arqueológicas



directamente promovidas por las Administraciones en cumplimiento de sus fines, bastando para ello con una simple comunicación al Ayuntamiento en la que figure la fecha de inicio, la duración aproximada de la campaña, el nombre del técnico que se haya designado como director de los trabajos y el lugar o institución pública en el que vayan a estar custodiados los posibles hallazgos.

La relación pormenorizada de los yacimientos, así como su régimen de protección, viene recogido en el consiguiente apartado del Catalogo Protecciones del presente Plan General.

Denominación	Categoría
Berfull	BIC
Núcleo Histórico Tradicional - Rafelguaraf	BRL
Núcleo Histórico Tradicional – Tossal Nou	BRL
Iglesia del Nacimiento del Señor - Rafelguaraf	BRL
Iglesia de San José – Tossal Nou	BRL
Ayuntamiento de Rafelguaraf	BRL

ZRP-AF/PC Patrimonio cultural	Usos	Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agropecuarias	DIC
Permitido	Agrícola y/o foresta	SI	No en los entornos de protección de BRL y BIC	No en los entornos de protección de BRL y BIC	No en los entornos de protección de BRL y BIC	No en los entornos de protección de BRL y BIC

#### Art.3.5.12. Zona rural protegida por afecciones Carreteras y caminos (ZRP-AF/CR Carreteras)

Supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básica del municipio, así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal. Asimismo, se incluyen aquellos elementos propios de las redes básicas de servicios que forman parte de la red estructural de dotaciones públicas.

##### 1. Carreteras:

Rafelguaraf es atravesado por dos carreteras de Diputación Provincial de Valencia y por tanto se regulan en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana (DOGV nº 1.016, de 5 de abril de 1991), modificada por la Ley 5/2013, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat (DOCV nº 7.181, de 27 de diciembre de 2013).

Las carreteras de titularidad provincial pertenecientes a la Red Local que afectan al término municipal, así como sus afecciones sobre el territorio, se detallan a continuación:

Nomenclatura Oficial	Denominación	Titularidad	Zona de dominio público	Zona de protección
CV-561	de Pobla Llarga a CV-576	Diputación Provincial Valencia	3	25
CV-576	de 561 a Rafelguaraf y Tossal Nou	Diputación Provincial Valencia	3	25

Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras dentro de la zona de protección de las mismas no podrán situarse a distancias menores de las determinadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y



se precisará, previa a la obtención de la licencia municipal, la autorización o informe de los organismos competentes en la materia.

2. Red de caminos municipales:

a) Está compuesta por todas las vías de titularidad pública susceptibles de tránsito rodado y que no tienen la consideración de carretera.

b) El ancho mínimo de todos los caminos rurales será de 5,00 m.

c) Cualquier tipo de vallado de terrenos lindantes con un camino municipal - paredes de cerca, cerramientos calados o setos vivos- con una altura superior a 1 m guardará con respecto a éste la mayor de las siguientes distancias mínimas:

- Distancia mínima a eje de camino: 4,00 m.

- Distancia mínima a linde de camino: 2,00 m.

d) Cualquier tipo de edificación o construcción en terrenos lindantes con un camino municipal con una altura superior a 2,00 m se situará a un mínimo de 5,00 m de la línea de vallado, materializado o no, fijada de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior.

e) Las actividades extractivas guardarán la misma distancia mínima a eje de camino que la línea de vallado, debiendo realizar los taludes con un ángulo que garantice la contención natural del terreno.

ZRP-AF/CR Carreteras y caminos	Usos	Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agropecuarias	DIC
Permitido	Agrícola y/o forestal	F.O.*	No	No	No	No

\*F.O. significa fuera de ordenación

**Art.3.5.13. Zona rural protegida por afecciones de Ferrocarril (ZRP-AF/FE ferrocarril)**

Comprende los terrenos así grafiados en el Plan en el Sureste del término afectados por la línea de Alta Velocidad Madrid-Comunidad Valenciana-Región de Murcia. Queda sujeta a la legislación en materia de ferrocarriles en el ámbito estatal queda integrada por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre del sector ferroviario y al Reglamento del sector ferroviario aprobado mediante Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre en todo lo que no contraviene a la actual ley. Comprende una banda de terreno a ambos lados de las vías: .

Una zona de dominio público de 8 metros medidos desde la arista de la explanación. Área de servidumbre y zona de afección en la que regirán las limitaciones establecidas por la normativa sectorial.

ZRP-AF/FEFerrocarril	Usos	Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agropecuarias	DIC
Permitido	Agrícola y/o forestal	F.O.	No	No	No	No

**Art.3.5.14. Zona rural protegida Afecciones Perímetro Abastecimientos (ZRP-AF/PA Perímetro abastecimientos)**

La protección de los recursos hídricos en el municipio se regirá, con carácter general, por la normativa sectorial en materia de aguas y, de manera especial, por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y disposiciones que lo desarrollan.



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
NORMAS URBANÍSTICAS



Se establece un perímetro de protección de los abastecimientos de **300 m** de radio. En dicho ámbito no se permitirá ningún tipo de edificación de nueva planta (salvo suelo urbano o urbanizable), ni usos con potencialidad de afección al recurso. Las edificaciones existentes dentro del perímetro deberán disponer de los sistemas de evacuación de aguas residuales a fosa estanca con gestión externa de los residuos.

Los cultivos existentes en dicho ámbito no podrán usar ningún tipo de pesticida o fitosanitario que pueda tener repercusiones en el recurso.

ZRP-AF/ABAS Perímetro abastecimientos	Usos	Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agropecuarias	DIC
Permitido	Agrícola y/o forestal	Sí Obligación depuración	No	No	No	No

#### **Art.3.5.15. Zona rural protegida Afecciones Perímetros EDAR (ZRP-AF/EDAR Perímetro Depuradoras)**

1. Está integrada por los elementos de la red estructural de depuración de aguas residuales, estación depuradora (EDAR) y colectores en alta.

2. Con el fin de garantizar la funcionalidad del sistema de depuración de aguas residuales y en aplicación de lo previsto en el artículo 6.3.2. del vigente Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 197/2003 de 3 de octubre, se establecen las siguientes zonas de limitación de usos:

- Zona de dominio y uso público.
- Zona de reserva.
- Zona de protección.
- Zona de servidumbre permanente.

**a)** La zona de dominio y uso público está destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) y los colectores. Sus dimensiones son coincidentes con el suelo ocupado por las construcciones e instalaciones de depuración.

**b)** La zona de reserva tienen por finalidad establecer zonas de posible ampliación de las instalaciones. Cuando no venga expresamente dibujada en los planos de ordenación podrán ser fijadas en los correspondientes proyectos de construcción.

**c)** La zona de protección tiene por finalidad evitar efectos medioambientales negativos en el entorno, minimizando las afecciones referidas a ruidos, olores e integración paisajística. Cuando no venga expresamente grafiada en los planos de ordenación, sus dimensiones se establecerán, justificadamente, en el documento medioambiental que se tramite junto al proyecto constructivo.

**d)** Tanto en las zonas de reserva como en las de protección se excluyen los usos residenciales, industriales, sanitarios, culturales y recreativos.

**e)** Tomando como centro en las instalaciones actuales, se trazará un perímetro de 100 m que conformará el Suelo de Protección Servidumbre de la EDAR en donde quedan excluidos los usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos.

**f)** Se establece con carácter general una zona de servidumbre a 1,50 metros a cada lado del eje de los colectores subterráneos de aguas residuales, que suponen las siguientes limitaciones:

- Prohibición de efectuar trabajos de arado o similares a una profundidad mayor de 0,50 m.
- Prohibición de plantar árboles, arbustos, realizar cualquier obra de construcción o efectuar acto alguno que pueda dañar las instalaciones.
- Libre acceso del personal y equipos necesarios para el mantenimiento y renovación de las instalaciones, con pago, en su caso, de los daños que se occasionen.
- Posibilidad de instalar hitos de señalización.



ZRP-AF/EDAR Perímetro depuradora	Usos	Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agropecuarias	DIC
Permitido	Agrícola y/o forestal	Si Obligación depuración	No	No	No	No

#### Art.3.5.16. Zona rural protegida por afecciones Líneas eléctricas (ZRP-AF/ALTT)

A efectos del artículo 5 de la Ley 45/1997, de 27 de noviembre, reguladora del sector eléctrico y del artículo 112 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, en el P.G.E. se han identificado las grandes infraestructuras de generación y evacuación de energía eléctrica. Se deberán respetar las limitaciones derivadas de la presencia de éstas infraestructuras.

Será de aplicación la Ley 24/2013 de 26 de diciembre del sector Eléctrico y el Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica y en concreto los artículos 157 a 162 donde se regulan las servidumbres de paso.

ZRP-AF/ALTT Líneas eléctricas	Usos	Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agropecuarias	DIC
Permitido	Agrícola y/o forestal	Si	No	No	No	No

#### Art.3.5.17. Zona rural protegida por afecciones paisajísticas (ZRP-AF/PP Protección de vistas)

Se corresponde con las áreas delimitadas en los planos de ordenación con el código ZRP-AF/PP. En estos ámbitos, cualquier actuación a desarrollar que tenga cabida en virtud de la ordenación que le afecte, además de observar las determinaciones del artículo 2.3.5., deberá aprobar con carácter previo un estudio de integración paisajística de conformidad con lo establecido en el Anexo II de la TRLOTUP. Se exceptúan los suelos urbanos incluidos en dicho ámbito.

ZRP-AF/PP Protección de vistas	Usos	Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agropecuarias	DIC
Permitido	Agrícola y/o forestal	Si	Medidas integración	Medidas integración	Medidas integración	Medidas integración



## TÍTULO 4. RED PRIMARIA DOTACIONAL

### CAPÍTULO 1. Elementos de la red primaria de dotaciones públicas

#### Art.4.1.1. Ámbito

1.- Los elementos y reservas de suelo pertenecientes a la Red Primaria están constituidos por las áreas expresamente grafiadas en el plano de ordenación estructural del Plan y en los de ordenación pormenorizada con la notación (P) detrás de su código correspondiente.

#### Art.4.1.2. Elementos de la Red Primaria

1.- El Plan diferencia, en función del régimen de usos que les asigna, los siguientes tipos y categorías:

##### En el ámbito natural:

Red Primaria de Infraestructuras/Vías Públicas.  
Red Primaria de Infraestructuras/Servicios Públicos.  
Red Primaria de la Infraestructura Verde  
Bienes de Relevancia Local BRL

##### En el ámbito urbano:

Red Primaria de Zonas Verdes (Espacios Libres y Parques Públicos).  
Red Primaria de Equipamientos.  
Educativo.  
Deportivo.  
Infraestructura.  
Asistencial.  
Bienes de Relevancia Local BRL

#### Art.4.1.3. Usos

1. Los usos globales o dominantes en cada categoría de Red Primaria, son los siguientes:

- a.- Primaria de vías públicas: Uso de comunicaciones
- b.- Primaria de Zonas Verdes, Áreas de juego y Jardines: Uso dotacional de espacios zonas verdes.
- c.- Primaria de Equipamiento y Dotaciones: Deportivo recreativo (RDP), infraestructura servicio urbano (IDP) y administrativo-Institucional (ADP).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos en cada una de las categorías de red primaria antes descritas:

- a.- Primaria de Comunicaciones y vías públicas.  
Los que prohíban la Ley y el Reglamento de carreteras, o normas equivalentes.
- b.- Primaria de Zonas verdes: Áreas de juego, Jardines y Parques Públicos  
Residencial (R).  
Tercarios, excepto uso deportivo-recreativo, compatible con las condiciones específicas de edificabilidad.  
Industriales.  
Almacenes.  
Usos dotacionales distintos del dominante.  
Aparcamiento excepto en espacio abierto y proporción inferior a una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de zona verde.



c) Primaria de Equipamientos.

Se prohíben todos los usos salvo el característico del equipamiento y las siguientes excepciones:

Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela. Terciarios (T), excepto oficinas relacionadas con la administración del equipamiento.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a cada tipo y categoría de la Red Primaria.

**Art.4.1.4. De la red primaria de comunicaciones**

Los elementos integrantes de la red primaria viaria son los siguientes:

- Carreteras (PCV):

CARRETERAS	
PCV-CR-1	CV-576 de Puebla Larga a Rafelguaraf , Tossal Nou y Enova
PCV -CR-2	CV-561 de Sant Joanet a CV-576
PCV -CR-3	Camino Real de Beniganim
PCV -CR-4	Camino de Berfull

- Vías Pecuarias:

Se detallan en el apartado correspondiente de las presentes Normas, así como sus anotaciones.

VÍAS PECUARIAS		
PDP-1	Vereda del Pinar	4363
PDP-2	Colada del Camino Real de Carcaixent	3042
PDP-3	Colada Azagador de Tossal Nou	1482
PDP-4	Colada Azagador del Camí de la Vereda	1469
PDP-5	Colada Azagador del Riu-Rau	1532
PDP-6	Colada Azagador de Sanz o de Berfull	236
PDP-7	Colada Azagador del Camino del Quincaller	424
PDP-8	Colada Azagador de La Pobla Llarga	345
PDP-9	Abrevadero	
PDP-10	Descansadero	



#### Art.4.1.5. De la red primaria de equipamientos

Abarca todo el conjunto de usos destinados a proporcionar una adecuada calidad de vida a los habitantes de la población. Se distinguen las siguientes categorías:

DOTACIONES DEPORTIVAS		
PQD-DEP 1	Polideportivo	18.800,53
PQD-DEP 2	Polideportivo Tossal	1.959,0
PQD-DEP 3	Polideportivo Riu Rau	4.326,0
DOTACIONES CULTURALES Y EDUCATIVAS		
PQE-DOC1	CEIP	8.569,43
PQE-CUL1	Casas de cultura Rafelguaraf	825,0
PQE-CUL2	Auditorio	660,0
DOTACIONES SANITARIAS Y ASISTENCIALES		
PQS-ASI1	CS jubilados	463,0
DOTACIONES DE SERVICIO URBANO		
PQI-SUR1	Cementerio Rafelguaraf	7.967,5
PQI-SUR1 r	Reserva cementerio Rafelguaraf	6.879,3
PQI-SUR2	Cementerio Tossal Nou	1.384,0
PQI-SUR2 r	Reserva cementerio Tossal	692,4
PQI-SUR3	Matadero	476,3
PQI-HID 1	Depósito agua nuevo	454,0
PQI-HID 2	Depósito agua viejo	368,7
PQI-HID 3	EDAR	3.778,9
PQI-HID 3 r	EDAR reserva	3.358,0
DOTACIONES ADMINISTRATIVAS		
PQA1	Ayuntamiento	383,0
DOTACIONES DE COMUNICACIONES		
PCV-1	Ronda Norte, Carrer dels Furs Valencianes	
PCV-2	Ronda Oeste	
PCV-3	Ronda Este Cno. de Benigànim	
PCV-4	Roda Sur, Carrer de San Isidre	
PCV-5	Avda. de la Ribera	
PCV-6	Carrer Major	
PCV-7	Carrer Jaume I-Ada. Alameda	
PCV-8	Plaza País Valencia	
PCV-9	Carrer San Silvestre – Carrer Simat de la Valldigna	
PCV-10	Calle Riu-Rau	
PCV-11	Plaza Juan XXIII Tossal Nou	
PCV-12	CV-576 a su paso por Tossal Nou	



#### Art.4.1.6. De la red primaria de zonas verdes

Está integrada por los siguientes elementos:

SUPERFICIES DE ZONAS VERDES		
PVJ1	Parque auditorio	1.886,0
PVJ2	Plaza de España	1.221,0
<b>PVJ3*</b>	<b>Parque del Barranquet</b>	<b>5.162,0</b>
PVJ4	Plaza Mare de Deu dels Dolors	1.369,0
PVA1	Parque Riu Rau	1.107,0
PVA2	Parque Tossal	614,0
<b>PVP1*</b>	<b>Parque de las Delicias</b>	<b>44.609,4</b>

### Capítulo 2. Normativa de ejecución y edificación de las dotaciones de red primaria.

#### Art.4.1.7. Condiciones de carácter general de la edificación

1. Con carácter general las condiciones de volumen y forma de la edificación se adecuarán a las de la zona de ordenación a la que pertenezca el suelo dotacional, no obstante en función de los requerimientos del uso, podrán modificarse adaptándose a las necesidades debidamente justificadas.
2. En los casos en los que ocupen parcelas aisladas, las condiciones de parcela, de emplazamiento en la parcela, volumen y forma serán con carácter general las resultantes de las condiciones que se establecen en el artículo siguiente, con la excepción debidamente justificada del artículo anterior.
3. Las parcelas educativas solo deberán tener en cuenta lo especificado en el apartado 5 del artículo 4.1.8.

#### Art.4.1.8. Condiciones específicas

1. Vialio.
  - a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica que el Plan les asigna, viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres o soluciones de cruces (glorietas o rotundas)
  - b) Se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa estatal y autonómica de aplicación a los tramos de las respectivas redes viarias que atravesen el término municipal, siendo lo previsto en el presente Plan General, respecto de ellas, de carácter subsidiario respecto de los proyectos promovidos por la Administración del Estado o la Generalitat Valenciana, sin perjuicio del cumplimiento de lo estipulado en el apartado a) anterior.
  - c) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes.
- 2.- Zonas verdes, áreas de juego, jardines y parques públicos
  - a) Zonas verdes. En los jardines de más de 1.000 m<sup>2</sup> se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc.) con una superficie construida máxima de 25 m<sup>2</sup>. Queda totalmente prohibida la edificación de cualquier tipo en PVJ-1 debido a su riesgo de inundación.



- b) Fuera de las construcciones antes contempladas, las únicas actuaciones autorizadas son las obras de jardinería utilizando fundamentalmente especies autóctonas, la creación de senderos peatonales y carriles bici y la instalación de mobiliario urbano ligero y adaptado al ambiente natural, para facilitar el uso público del parque.
- c) Equipamientos y dotaciones. Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:  
Con carácter general la correspondiente a su zonificación como NUH o ACA.

#### 3. Equipamientos deportivos.

Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

- a) Coeficiente de ocupación máxima: 20%. Se exceptúa de esta ocupación las pistas deportivas y la construcción de cubiertas o cerramientos practicables para instalaciones deportivas.
- b) Coeficiente de edificabilidad neta:  $0,20 \text{ m}_t/\text{m}_s^2$ , no contabilizarán a estos efectos la construcción de pistas deportivas y la construcción de cubiertas o cerramientos practicables para instalaciones deportivas.
- c) Altura reguladora: 7,00 metros. Se exceptúa de esta altura la construcción de cubiertas para instalaciones deportivas, que dependerán de los requerimientos del uso concreto.
- d) Número máximo de plantas: 2.
- e) Régimen alternativo de usos: podrá implantarse con carácter alternativo al uso principal, usos culturales, docentes, sanitarios y otros usos de carácter dotacional debidamente justificada su necesidad, sujetos respectivamente, a la normativa correspondiente.

#### 4. Infraestructura-Servicio Urbano.

Las condiciones de edificabilidad de los Servicios Urbanos se adecuarán a sus usos y características singulares. Si no ocupara la totalidad de la parcela deberá quedar el resto como espacios ajardinados, arbolados o debidamente tratados, bien con efecto de barrera visual, o de integración.

Fuera del ámbito urbano, la distancia mínima a lindes laterales y frontales será de 8 m., debiendo tener esta banda libre tratamiento ajardinado con árboles que formen adecuada barrera visual. Se exceptúan de estas reglas las parcelas de superficie inferior a 200 m<sup>2</sup> que podrán tener una ocupación de parcela del 100%.

#### 5. Reserva escolar.

Las parcelas educativas que alberguen centros públicos deberán cumplir las siguientes condiciones urbanísticas:

Coeficiente de edificabilidad	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Altura de cornisa	12 m
Coeficiente de ocup. parcela	50%	Plazas de aparcamiento	El que se determine en el programa de necesidades
Distancias a lindes	Sin limitación		
Número de plantas	3 sin limitación de mínimos	Formas y cubiertas	Sin limitación

Se exime del cumplimiento de cualquier otro tipo de parámetro y de las que resulte de aplicación a la zona a la que pertenezcan.

Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades.

En suelo urbano consolidado o semi-consolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo



estudio de viabilidad, que no cumpliendo las condiciones de edificabilidad para las parcelas de reserva, permitan número de plantas, máximo 3 en Infantil y Primaria, y 5 en Secundaria y altura de cornisa 15.

El Ayuntamiento de Rafelguaraf ejecutará las medidas correctoras necesarias que justifiquen unos niveles sonoros adecuados para el uso educativo. Por otra parte, la implantación de una actividad terciaria o industrial, no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014 de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Consellería de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad, deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce, no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

#### 6. Reserva cementerios.

El emplazamiento de los cementerios de Rafelguaraf y Tossa-Nou queda sujeto a la reserva establecida para ello. En el entorno del terreno destinado a la ampliación del cementerio se establece un perímetro de protección de 25 metros calificado como zona dotacional del nuevo cementerio. Esta zona debe estar ajardinada y, en todo caso, libre de toda clase de construcciones, salvo aquellas emplazadas con anterioridad al Plan. No será necesario el ajardinamiento cuando el entorno natural del cementerio no lo requiera.

La idoneidad del terreno de ampliación deberá acreditarse mediante un estudio hidrogeológico. El estudio hidrogeológico únicamente es exigible en el caso de que la ampliación del cementerio se haga fuera del recinto existente ya autorizado.

El Entorno del Cementerio de Rafelguaraf y su área de reserva se encuentran afectados por riesgo de inundación, por lo cual deberá acreditarse mediante un estudio de inundabilidad, con carácter previo, que dicho riesgo no afecta el uso a ampliar.

El vallado existente deberá respetar la altura actual y no sobrepasar dicha altura ni en el caso de ampliaciones, ni total, ni relativamente desde el nivel del suelo.

Los paramentos serán de colores blancos y rematados con teja árabe, al igual que cualquier volumen cubierto en su interior.



## TÍTULO 5. NORMATIVA DE PAISAJE Y ELEMENTOS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

### CAPÍTULO 1. Normas de aplicación general

#### Artículo 5.1.1. Normas generales.

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.

Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.

Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que esta se altere en el menor grado posible y se propicie así la adecuación, tanto del perfil edificado como del parcelario, a la propia topografía natural de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.

Se prohíben los crecimientos urbanísticos y las construcciones sobre elementos dominantes o en la cresta de relieves montañosos, cúspides del terreno y bordes de acantilado, salvo cuando forme parte del crecimiento natural del Núcleo Histórico tradicional y siempre que no se modifique, sustancialmente, la relación del Núcleo con el paisaje global en el que se inserte; y salvo que se trate de obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones.

- a. En el caso de equipamientos de utilidad pública, deberá justificarse técnicamente que se trata del único lugar posible para localizar la instalación, frente a otras posibles localizaciones alternativas que supongan un menor impacto paisajístico.
- b. En ningún caso podrán urbanizarse suelos con pendientes medias superiores al 50% de desnivel.

Los elementos topográficos tradicionales, artificiales y significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, zonas de escorrentía y otros análogos, se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar. Las acciones de integración deberán ser coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resulten afectados por la ejecución de cualquier tipo de obra.

Cualquier actuación con incidencia en el territorio, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- integrará la vegetación y arbolado preexistente; y en caso de posible desaparición, por regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa vegetal.
- Conservará el paisaje tradicional agrícola y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de los incendios.
- Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y que, en general, requieran un bajo mantenimiento

Con carácter general, se mantendrá el paisaje agropecuario tradicional y característico de los espacios rurales, por su contribución a la variedad del paisaje y por su integración en las áreas urbanizables previstas, permitiéndose aquellos cambios que garanticen su integración paisajista.



Se prohíbe todo tipo de anuncio que se pinte o se realice directamente sobre rocas, taludes, muros, etc.

En cualquier caso, será preceptiva la concesión de la correspondiente licencia municipal que habrá de estar condicionada a la aceptación del anunciante del mantenimiento en correctas condiciones del decoro del cartel durante el plazo de duración de la licencia, quedando obligado éste a la expiración de la misma y a la retirada del anuncio, restituyendo las cosas a su estado primitivo, salvo que se obtenga una nueva licencia.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultasen adecuadas con los mismos y previa decisión del organismo o entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades u organismos competentes para su comprobación, protección o explotación, así como su catalogación como Recurso paisajístico.

## CAPÍTULO 2. Normas de aplicación al suelo no urbanizable

### Artículo 5.2.1. Normas de aplicación directa

En Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de la aplicación de las normas anteriores, serán normas de aplicación directa para las construcciones y edificaciones las siguientes:

- a. Las edificaciones en Suelo No Urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determina para armonizar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.
  - b. No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas.
- Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no represente un impacto paisajístico.
- c. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.
  - d. Todo proyecto de edificación autorizable en suelo no urbanizable, deberá aportar al trámite de licencia, un estudio de integración paisajística

#### Publicidad

Se entiende por publicidad toda acción encaminada a difundir entre el público, marcas, símbolos o cualquier tipo de información de productos y de servicios, con la finalidad de promover, de forma directa o indirecta, el consumo, el conocimiento o la contratación de bienes inmuebles o muebles o de servicios.

Constituyen publicidad las pancartas, los carteles o imágenes similares que faciliten información dirigida a la venta o alquiler de locales y viviendas. A los efectos de esta normativa, se consideran como publicidad las menciones y reconocimientos de patrocinios, exceptuando las placas o las imágenes similares autorizadas expresamente por la Administración con carácter permanente.



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
NORMAS URBANÍSTICAS

La publicidad requerirá de licencia municipal, y esta se otorgará para un período de tiempo limitado.

No se requerirá licencia municipal, excepto en los casos de instalaciones lumínicas particulares o por afectar a monumentos histórico - artísticos o a edificios incluidos en el catálogo de Bienes y Espacios del Plan General y cuando así lo exija el ordenamiento jurídico vigente, para los usos siguientes:

Placas y escudos indicativos de dependencias públicas, sedes de representaciones oficiales extranjeras, clínicas y dispensarios, actividades profesionales y similares, colocadas sobre puertas de acceso o en las proximidades,

Las banderas, veletas o estandartes y elementos similares representativos de países, estados, organismos oficiales, centros culturales, religiosos, deportivos, políticos, colegios y centros con actividades similares.

Los anuncios colocados en el interior de puertas, vitrinas o aparadores de establecimientos comerciales que se limiten a indicar los horarios durante los que están abiertos al público, los precios de los artículos de venta, los motivos de un posible cierre temporal o de un traslado, liquidaciones o rebajas y otros similares, siempre con carácter circunstancial.

Los anuncios que se limiten a indicar situaciones de venta o alquiler de un inmueble de nueva construcción, situados en este durante un año, a contar desde la finalización de las obras.

#### Prohibiciones genéricas

No se permite la colocación de soportes publicitarios que, por su ubicación, forma, color, diseño o inscripciones, impidan la visibilidad del conductor o del viandante, se puedan confundir con las señales de tráfico o perjudiquen la seguridad vial. Tampoco se admiten las instalaciones publicitarias que producen deslumbramiento, fatiga o molestias en los sentidos.

Queda prohibida la instalación de cualquier elemento publicitario en el suelo urbanizable (mientras no se realice su edificación) y no urbanizable; salvo las indicaciones viarias y la señalización de instalaciones.

En las zonas de servidumbre y afección de carreteras, se aplicarán las limitaciones establecidas por la legislación vigente.

No se permite la instalación de soportes publicitarios que afecten las luces, las vistas o el acceso a las dependencias de los edificios.

No se admite la publicidad en aquellos lugares que dificulten o impidan la contemplación de espacios públicos, edificios, elementos o conjuntos monumentales, fincas enjardinadas, perspectivas urbanas o paisajísticas, siempre que estas estén inventariadas o catalogadas.

No se admite la publicidad sobre los cementerios, los monumentos, las fuentes, los equipamientos, los servicios públicos, las zonas naturales y los espacios verdes.

Se prohíben todas las actividades publicitarias en los parques (públicos o privados) y en las fincas con masas arbóreas, bien sean de titularidad pública o privada.

Se considerará la prohibición de publicidad sobre los elementos del mobiliario urbano que no sean quioscos, marquesinas de autobuses, paneles de información publicitaria o todos aquellos elementos dispuestos a este efecto por el Ayuntamiento municipal mediante la correspondiente concesión o contrata.

No se permite la colocación de soportes publicitarios que por su capacidad lumínica produzcan un aumento de la contaminación en este ámbito.

En general, se prohíbe la colocación de carteles, adhesivos, pictogramas o similares, sobre cualquier elemento del paisaje urbano que no esté expresamente previsto. También queda prohibida la aplicación de grafitis o pintadas sobre cualquier elemento del paisaje urbano, si no se dispone de autorización expresa.



### CAPÍTULO 3. Normas de aplicación al suelo urbano y condicionantes paisajísticos para el desarrollo de las unidades de ejecución

#### Artículo 5.3.1. Normas de integración paisajística en suelo urbano NHT

Las construcciones habrán de adaptarse a la tipología considerada definitoria del carácter identitario del núcleo de Rafelguaraf según la aplicación de las ordenanzas zonales. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje urbano tradicional, o desfiguren su visión. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones del bien inmueble BRL y del BIC han de armonizar con éste. Se prohíbe todo tipo de anuncio que se pinte o se realice directamente sobre, paramentos, fachadas, muros, etc. En cualquier caso, será preceptiva la concesión de la correspondiente licencia municipal que habrá de estar condicionada a la aceptación del anunciantre del mantenimiento en correctas condiciones del decoro del cartel durante el plazo de duración de la licencia, quedando obligado éste a la expiración de la misma y a la retirada del anuncio, restituyendo las cosas a su estado primitivo, salvo que se obtenga una nueva licencia.

#### Artículo 5.3.2. Generalidades

Se entienden por Normas específicas para el entorno urbano, aquellas determinaciones para el tratamiento de los recursos paisajísticos y elementos del paisaje en el ámbito urbano y su entorno. Son elementos del paisaje urbano los espacios públicos, inclusive el viario, las construcciones, los espacios libres de edificación y el espacio aéreo.

El ámbito de aplicación de estas Normas abarca, por una parte, los usos o las actividades públicas y privadas que se desarrollen en el ámbito municipal y que, por tanto, incidan en el paisaje urbano; y por otra, los aspectos concretos relativos a la conservación y mantenimiento de los parámetros exteriores de los edificios.

Los itinerarios de conexión que atraviesan el suelo urbano de la población son suelos de uso público afecto a su destino. Cualquier actuación de nueva urbanización o reurbanización que promueva el ayuntamiento, tendrá en cuenta el carácter de estos itinerarios de conexión del SEA, en orden a mantener su funcionalidad y continuidad.

#### Artículo 5.3.3. Paisaje urbano exterior

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.

No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales o desfiguren su visión.

En los accesos al núcleo urbano, se evitará la ocultación de las perspectivas más representativas hacia el Casco urbano y el Núcleo Histórico tradicional, manteniendo la visibilidad de las siluetas más reconocibles.

No se permitirá la ocultación o degradación de vistas singulares del conjunto urbano ni de elementos específicos, los campanarios, edificaciones singulares u otros de análoga naturaleza, los cuales además de contar con algún tipo de reconocimiento institucional o local por sus valores patrimoniales o simbólicos, destaqueen visualmente dentro de la imagen del conjunto.



En la ordenación pormenorizada del planeamiento, los bordes del Suelo Urbano deberán de ser tratados de tal forma que permitan una transición desde el medio urbano hacia el rural lo menos agresiva posible.

#### **Artículo 5.3.4. Paisaje periurbano**

Se prestará especial atención al tratamiento paisajístico de las periferias urbanas, especialmente a las próximas a las vías de comunicación y a los cauces.

Se dará un tratamiento adecuado a las zonas de borde, tanto en suelo urbano y en suelo urbanizable como en las zonas donde se combinen diferentes partes de tejido urbano, estableciendo como criterio preferente el remate viario inedificado en su borde exterior.

Paisaje urbano interior

A partir del Estudio de Paisaje, el planeamiento municipal propiciará una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo rodea, definiendo adecuadamente sus bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación.

Definirá las condiciones tipológicas justificándolas en las características morfológicas de cada núcleo. Igualmente, contendrá normas aplicables a los espacios públicos y al viario, para mantener las principales vistas y perspectivas del núcleo urbano. Se prestará especial atención a la inclusión de los elementos valiosos del entorno en la escena urbana, así como las posibilidades de visualización desde los espacios construidos.

Contendrá determinaciones que permitan el control de la escena urbana, especialmente sobre aquellos elementos que la puedan distorsionar como medianeras, retranqueos, vallados, publicidad, toldos y otros de naturaleza análoga.

En la zona de ordenación urbanística Núcleo Histórico Tradicional no se permitirá, salvo declaración de ruina legal, la sustitución indiscriminada de edificios, sino que se exigirá su conservación y que las actuaciones con dicha finalidad o de reforma o renovación armonicen con la tipología tradicional del tejido urbano.

#### **Artículo 5.3.5. Cierre de las parcelas urbanas**

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse, según la alineación oficial, mediante cerramientos permanentes de 2,00 metros de altura.

Los cierres deberán de estar hechos con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado y con acabados de caravista o enlucidos y pintados según el ornato requerido.

#### **Artículo 5.3.6. Vallas y protecciones de obras**

Constituyen valla de obra, los elementos no permanentes destinados a la protección de las obras para evitar la accesibilidad y los accidentes.

El propietario de las vallas y los andamios de obra y la empresa constructora que utilice estos elementos, deberán mantenerlos en estado de decoro y seguridad.

Se permite la construcción de vallas y la colocación de andamios en las condiciones que se definen:

- a. Las vallas de precaución de obra deben ser homogéneas en toda su extensión, hasta una altura máxima de 2,5 metros. En calles con pendiente, se aceptarán escalones de hasta 3 metros de altura máxima.



- b. Los elementos prefabricados de la valla de precaución de obra, incluidos las puertas y los soportes, serán tratados preferentemente de un color.
- c. Los andamios que se instalen en las obras de nueva planta o de rehabilitación general, o en las fachadas para posibilitar su limpieza o rehabilitación, se deberán proteger con redes fijadas adecuadamente, en perfecto estado de decoro, y cumpliendo la normativa referente a seguridad.
- d. Los espacios ocupados por los andamios o sus elementos de soporte deberán respetar la normativa vigente en materia de accesibilidad y barreras arquitectónicas.

#### **Artículo 5.3.7. Publicidad en solares y vallas de obra**

Se acepta publicidad en solares debidamente cerrados mediante la utilización de vallas publicitarias situadas en el mismo plano que el cerramiento, pero siempre con la previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

Se hace extensiva esta situación a todas las condiciones referentes a la instalación medidas y características del uso natural de publicidad en vallas de obra.

Se prohíbe la colocación de más de una línea o batería de carteleras. Se descarta la superposición de estos elementos, de tal manera que la parte superior deberá situarse como máximo a tres metros y medio (3'5 m) sobre la valla en cualquiera de sus puntos.

La empresa explotadora del uso publicitario es responsable del mantenimiento y limpieza del vallado, y si no la hay, el responsable será el mismo propietario del solar.

Quedan prohibidas las carteleras sobre vallas de espacios libres coexistiendo con otras instalaciones publicitarias, situadas en las medianeras de las fincas contiguas, ni en otras situaciones del espacio libre.

#### **Artículo 5.3.8. Mobiliario urbano e instalaciones públicas**

Deberán respetarse los modelos y criterios de colocación de mobiliario acordados por los órganos municipales competentes. En caso de no existir un modelo o condiciones estipuladas, se tendrán en cuenta colores, formas y materiales acordes con el uso urbano.

A efectos de verificar el impacto paisajístico, será necesaria la licencia municipal expresa para la colocación de elementos de mobiliario, tanto de los concesionarios de servicios públicos, como de servicios privados de bienes de dominio público.

#### **Artículo 5.3.9. Terrazas y veladores**

Tienen la consideración de terrazas los espacios del dominio público, debidamente señalizados, donde se ubican mesas, sillas, paraguas y toldos, cuando su soporte se despliega desde la fachada para un uso público. Son veladores, las terrazas que cuentan con protecciones en la cubierta y que de forma total o parcial necesitan una instalación en la vía pública.

Se admiten las terrazas y veladores que cumplan la normativa sobre ocupación de la vía pública, barreras arquitectónicas y accesibilidad, y que se ajusten a las condiciones siguientes:

- a. Las cubiertas de los veladores deberán de ser de materiales textiles o similares, soportados sobre elementos ligeros, totalmente desmontables.
- b. No se aceptarán paramentos laterales, excepto cuando se realicen con elementos vegetales.



c. Los veladores podrán instalarse en espacios públicos siempre y cuando su anchura sea igual o superior a 5 metros.

Las sillas, las mesas y otros elementos auxiliares de las terrazas o los veladores que se instalen, o que sean visibles desde la vía pública, deberán de armonizar entre sí y con el entorno con el cromatismo, los materiales, el diseño y la iluminación.

#### **Artículo 5.3.10. Tratamiento de fachadas**

Todas las fachadas se construirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que hagan posible un buen ambiente urbano, una buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento. Estos criterios se aplicarán tanto en las fachadas delanteras, como en las traseras y los patios, independientemente que sean visibles o no desde la vía pública.

En fachadas y medianeras de las edificaciones se admitirán colores blancos, ocres y siennas, y materiales con texturas lisas. Otros colores propuestos deberán ser autorizados expresamente por el Ayuntamiento. Deberán ocultarse las instalaciones o conducciones sobre las fachadas, excepto las expresamente autorizadas (instalaciones básicas de servicio, como lo son la electricidad, la telefonía y el gas), y siempre en los ámbitos permitidos y con el cumplimiento de las condiciones. Las compañías de suministro son responsables del mantenimiento, seguridad y decoro de estas instalaciones, y tienen la obligación de impedir en todo momento las provisionalidades, desórdenes y dejadeces, así como su visibilidad ostensible.

Las fachadas de los edificios de interés no serán, en ningún caso, objeto de instalaciones y conducciones adosadas.

Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificación colindante. El tratamiento, material y color de cubiertas deberá señalarse expresamente en los proyectos precisos para petición de licencia, con la finalidad de mantener un estilo homogéneo en los edificios de la misma calle, plaza o avenida.

#### **Artículo 5.3.11. Medianeras**

Las nuevas construcciones, si dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad estén acordes con los de la fachada. Por razones de ornato público general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianera en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios.

#### **Artículo 5.3.12. Adecuación de las construcciones al entorno**

Los edificios de nueva construcción, las modificaciones de fachadas en edificaciones existentes y las obras en locales de planta baja, deberán tener en cuenta el ambiente en el que se encuentre y el efecto de su imagen sobre la configuración paisajística del entorno, sobre el espacio público y sobre las edificaciones preexistentes.

No se otorgará licencia para obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, que sean estéticamente inadecuadas al entorno o bien que disminuyan la percepción y la calidad visual del paisaje del entorno.

#### **Artículo 5.3.13. Condicionantes paisajísticos para el desarrollo de las unidades de ejecución**

Las unidades de ejecución deberán desarrollarse creando y/o completando una ronda perimetral en la zona de borde del suelo urbano, que contemple la creación de bandas de transición libres de edificación con la incorporación de elementos de urbanización (mobilario



urbano, tipo de iluminación, vallados, etc) evitando transiciones bruscas o excesivamente marcadas, siempre con un marcado respeto a la topografía, vegetación, trazado de senderos y caminos rurales ya existentes.

## CAPÍTULO 4. La Infraestructura Verde

### Art.5.4.1. La Infraestructura Verde

1. Conforme a la directriz 39 de la ETCV, todos los instrumentos que desarrollan la estrategia territorial deberán definir la Infraestructura Verde del territorio de su ámbito de actuación con carácter previo al diseño de las actuaciones transformadoras del territorio que en ellos se propongan.

En el caso que nos ocupa, la definición de la Infraestructura Verde se ajusta a lo dispuesto en el artículo 5 de la LOTUP, y en concreto estará integrada por los elementos cuya visión global se refleja en los planos de ordenación de este documento.

La infraestructura verde es el sistema territorial básico compuesto por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores.

La infraestructura verde se extenderá también a los suelos urbanos y urbanizables, comprendiendo, como mínimo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permitan su conexión

2. La Infraestructura Verde no constituye en sí misma una zona de ordenación, sino que sus distintos elementos se zonificarán y regularán de forma adecuada a sus características, a su legislación aplicable, a su función territorial y a la interconexión entre dichos elementos.

### Art.5.4.2. Elementos que constituyen la Infraestructura Verde municipal

Constituyen la Infraestructura Verde a escala municipal los siguientes elementos:

#### Unidades de Paisaje de calidad alta:

UP Agrícola regadio

UP Agrícola común

UP Espacios forestales

PRR-18 Mondúver

Subunidad de paisaje urbano NHT Berfull, Rafelguaraf y Tossal Nou

#### Recursos del paisaje de interés ambiental

RA1-Cauces

RA2-Vías pecuarias



### Espacios sujetos a riesgo de inundación

#### Recursos del paisaje de interés cultural-patrimonial

Red de acequias

- Sequia de Rafelguaraf
- Sequia de Girambell

Sequia de Berfull

Acueducto de la acequia del Pla

Hort de la Casa Alta

Hort de Meliana

Hort de la Bomba

Hort de Ferreres o del Pi

Hort del Pouet

Umbracle del Hort de Borrego

Casa de Vicentico

Hort de la Senyoria

La Casa Blava

#### Afecciones paisajísticas vías de comunicación

Carretera CV-561 y carril bici asociado y su franja de afección visual

Carretera CV-576 y carril bici asociado y su franja de afección visual

Carril bici entre Rafelguaraf y Riu-Rau

#### **Art.5.4.3. Protección de la Infraestructura Verde**

1. Con carácter general en aquellos parajes, enclaves, recursos o itinerarios incluidos en la Infraestructura Verde se permiten nuevos usos o actividades que no degraden o alteren los hábitats naturales, así como su patrón ecológico y sus valores culturales y/o paisajísticos o supongan un menoscabo de su calidad visual.

2. Como normas particulares de protección se contemplan las siguientes:

##### **Tipo A. Protección Completa. Incluye:**

###### A-1. Zona de protección forestal y suelos de protección de cauces.

Únicamente se permitirá aquellos usos y actividades que potencien sus valores ecológicos, geomorfológicos o paisajísticos y los recogidos en la legislación sectorial que le afecten.

En los cauces y barrancos del municipio, será de aplicación la Ley de Aguas y sus limitaciones a la edificación.

###### A-2. Vías pecuarias

En las diferentes vías pecuarias del término municipal será de aplicación la Ley 3/2014 de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana. En el suelo clasificado como urbano o urbanizable las vías pecuarias se integrarán como paseos o alamedas. La gestión de estos paseos o alamedas será de los ayuntamientos, a quienes corresponderá su adecuación para el uso público, su arbolado y mantenimiento, así como resolver las autorizaciones de uso y ocupación que se planteen. En suelo no urbanizable, las vías pecuarias tienen la condición de suelo no urbanizable de especial protección, con la anchura que figura en la clasificación.



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
NORMAS URBANÍSTICAS

**Tipo B. Unidad de Paisaje Agrícola de regadío:**

En la Unidad de Paisaje agrícola de regadío muestra una estructura parcelaria tradicional y significativa de un modelo productivo. El parcelario resulta de la disposición, tamaño y forma de las parcelas de uso agrario consecuencia de la red de acequias y la red de caminos históricos. Cualquier actividad que se lleve a cabo sobre estos terrenos deberá evitar la concentración de parcelas, la desestructuración parcelaria o la generación de parcelas residuales de dimensiones insuficientes para la actividad agrícola, preservando las directrices principales del paisaje agrario. La actividad agraria se define como aquellos usos, actuaciones y procesos relacionados directamente con la producción agrícola como la preparación de la tierra, la siembra, el cultivo, el riego, la poda, la recolección, la transformación y la comercialización del producto final obtenido.

B-1. Vistas desde la CV-561 y 576. Se establece una limitación a la altura de las edificaciones permitidas en cada clase de suelo de a una sola planta y 4.5m de altura hasta los 100m de distancia a contar desde la línea límite de protección de la vía, no pudiendo presentar un frente de edificación a la carretera de más de 50 m lineales.

Si son varias las edificaciones, la separación entre ellas tendrá un mínimo de 50 m lineales. Los cerramientos recayentes a la CV-520 no podrán tener elementos de obra situados por encima de 1,50 metros, salvo en el acceso a la finca donde se autorizarán frentes de hasta 10,00 metros de longitud y 3,00 metros de altura.

**Tipo C. Zonas verdes en suelo urbano.**

Afectará a las nuevas zonas verdes a construir en el municipio. El ajardinamiento de las zonas verdes será mediante el empleo de especies arbóreas y arbustivas propias de la zona, de manera que se consiga una integración en el entorno y un ahorro en su mantenimiento al estar adaptadas a las condiciones climáticas. En ningún caso se utilizarán especies incluidas en los anexos del "Decreto 213/2009, por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunitat Valenciana" o legislación que lo modifique

**Art.5.4.4. Trazado actual**

La Infraestructura Verde se estructura a través de conectores territoriales y funcionales, entre los que se encuentran las vías pecuarias, senderos y calles más representativas del núcleo urbano. Estos itinerarios realizan una función de conectividad entre los elementos de la Infraestructura Verde, por lo que ello se deberá proteger con carácter general su trazado.

**Art.5.4.5. Visibilidad**

Los senderos, vías pecuarias y calles más representativas del núcleo urbano constituyen en muchos casos los únicos espacios públicos entre propiedades privadas de gran importancia paisajística. Se debe garantizar la visibilidad desde los itinerarios de la Infraestructura Verde por lo que queda prohibida la colocación de cualquier barrera visual en los márgenes de los caminos que impida la visión del paisaje o recurso paisajístico existente en sus inmediaciones.

**Art.5.4.6. Regulación de nuevos usos en la zona de influencia de la Infraestructura Verde**

Todas aquellas actuaciones o zonas con nuevos usos que se encuentren a menos de 200 metros del límite de cualquiera de los elementos incorporados a la Infraestructura Verde deberán justificar la no afección a sus valores paisajísticos. Para ello, en los obligados Estudios de Integración Paisajística que se redacten se tendrán que implementar las medidas de integración paisajística necesarias para que no se produzca ningún tipo de alteración de la Infraestructura Verde, o bien se desarrollará un Programa de Paisaje para la actuación que implique la mejor gestión del ámbito siempre en relación con la dinámica de la Infraestructura Verde.



## DISPOSICIONES ADICIONALES

### D.A. Primera. Ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada se establecerá a través del Plan de Ordenación Pormenorizada y/o de los Planes de Reforma Interior establecidos. El único sector proyectado se desarrollará mediante Plan Parcial.

### D.A. Segunda. Normas de estudios sectoriales

Serán de aplicación las normas de integración paisajística del Estudio de Paisaje, así como las del Catálogo de Protecciones que forma parte de la documentación del Plan General Estructural.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### D.T. Primera. Planeamiento asumido

Tienen el carácter de planeamiento asumido las Normas Subsidiarias del Planeamiento cuya aprobación definitiva se publicó en el B.O.P. de fecha 1/4/1996 en lo relativo a las **ordenanzas de aplicación en sobre suelo urbano en tanto no se apruebe el Plan de Ordenación Pormenorizada**.

### D.T. Segunda. Régimen aplicable a la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el Plan

Primero.

Edificaciones no ajustadas al planeamiento.

1.- En la edificación erigida con anterioridad al Plan General Estructural, se distinguirá entre, en situación, de "Fuera de Ordenación", y "No Compatible Plenamente" con el Planeamiento".

2.- Es edificación en situación de Fuera de Ordenación aquella que deviene manifiestamente incompatible con las determinaciones del Plan, por impedir su ejecución o responder a la materialización de criterios de ordenación sensiblemente diferentes a los de éste. Se entenderá en situación de fuera de ordenación la edificación anterior al Plan General afectada por alguna de las siguientes condiciones:

- a) La que se destina a cualquier uso no público, y está calificada por el Plan General como dotaciones públicas, de cualquier clase, debiendo ser demolida para su ejecución.
- b) La de dos (2) ó más plantas sobre la rasante con respecto al número máximo asignado por el Plan General.
- c) La de tipología propia de modos de ordenación diferentes al determinado por el Plan General en cada parcela, bien por Alineaciones de Vial, bien por Edificación Aislada.
- d) La no alineada, con la Alineación del Vial, cuando ésta sea preceptiva.

3.- El resto de la edificación no ajustada al Plan y no comprendida en el párrafo anterior, se considerará con la condición de, "No Compatible Plenamente con el Planeamiento", excepto cuando el Ayuntamiento la declare "Fuera de Ordenación" por ser causa de perjuicio grave a terceros o dificulte gravemente la ejecución del mismo Plan.



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
NORMAS URBANÍSTICAS

4.- En previsión de la aplicación de la DT24 y artículos 210 y siguientes relativos a suelo no urbanizable de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. LOTUP, Modificada por el Decreto Ley 14/2020, DOGV nº 8893, de 28.08.2020 y por el Decreto Legisativo1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, y con carácter excepcional, para aquellas actividades radicadas en suelo no urbanizable no ajustadas al planeamiento y en funcionamiento con anterioridad a la aprobación del plan, siempre que no hayan sido objeto de resoluciones sancionadoras firmes por causa de infracción urbanística y/o cuando el Ayuntamiento no las declare "Fuera de Ordenación" por ser causa de perjuicio grave de terceros o dificulte gravemente la ejecución del mismo Plan, se entenderá el uso concreto de la actividad existente, compatible con el régimen del suelo en el que se emplace, cualquiera que sea su grado y tipo de protección, mientras dure o por el periodo que se otorgue en la declaración de interés comunitario de regularización u ordinaria. En dichas edificaciones se podrá valorar un cambio de uso y no se considerarán las limitaciones de los parámetros físicos de la edificación, ni las relativas a la superficie mínima de las parcelas vinculada, distancia a lindes, ocupación de parcela edificabilidad máxima, etc. no pudiéndose aumentar dichos parámetros.

Segundo.

Régimen aplicable a edificación fuera de ordenación, no compatible plenamente con el Plan:

a) En los edificios afectados por la condición de fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor, salvo que tuvieran por objeto la superación de dicha calificación. No obstante, se permitirán las obras de mera conservación.

En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación solo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgo la seguridad, salubridad y ornato público.

b) En los edificios legalmente erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones y no tengan la consideración de fuera de ordenación, se permitirán obras de consolidación, reforma, redistribución y mejora así como cambios de uso, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

Las obras que impliquen aumento de la edificabilidad u ocupación del suelo, se podrán autorizar siempre que no rebasen los parámetros establecidos por el Plan para la zona y su uso esté permitido en ella.

Los edificios catalogados no quedarán en situación de fuera de ordenación.

c) Las actividades que cuenten con licencia de apertura, aun cuando impliquen la existencia de usos que tengan la consideración de fuera de ordenación, podrán seguir ejerciéndose mientras no exista cambio de titularidad, salvo en los supuestos de transmisión por herencia, inter-vivos o mortis causa.

Tercero.

Definiciones:

A los efectos de aplicación de esta normativa se entenderá que son obras de:

- Consolidación, las que tienen por objeto la sustitución de elementos dañados, para garantizar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad y salubridad.
- Modernización, las que se destinan a lograr una mejor adaptación de las condiciones de habitabilidad del edificio, o de una parte de sus locales, mediante redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso, las características morfológicas de aquél.
- Conservación, aquellas cuya finalidad es la de, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, sin afectar a elementos estructurales, cubiertas e instalaciones de abastecimiento de energía, agua potable y evacuación de aguas residuales y sin que se alteren las características morfológicas y tipológicas de aquél.



#### D.T. Tercera. Instalaciones agropecuarias

1. Las instalaciones agropecuarias implantadas en suelo no urbanizable podrán ser objeto de reforma o ampliación, con trámite de autorización previa, en el caso de que sea preciso adoptar contra ellas medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Las ampliaciones no podrán superar la mitad de la superficie ya construida, salvo cuando la suma de ambas no rebase los 1.000 m<sup>2</sup>, límite hasta el que será posible, en todo caso, la ampliación.
2. Se considera que no procede adoptar contra estas actividades medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística cuando se puedan adoptar medidas correctoras para la protección del medio ambiente o evitar molestias. En todo caso se entenderán implícitas para la tramitación del expediente de solicitud de autorización previa las obras o instalaciones que sean imprescindibles para adaptar el funcionamiento de la actividad a la legislación sectorial específica o a las normativas sobre medio ambiente.
3. Aquellas actividades o edificaciones que invadan las zonas de servidumbre del dominio público hidráulico o estén ubicadas en zonas con riesgo de inundación no podrán acogerse a este régimen de excepción y se consideran a todos los efectos como fuera de ordenación.

### DISPOSICIONES FINALES

#### D.F. Primera. Entrada en vigor

El Plan General Estructural entrará en vigor a la publicación en el B.O.P. del acuerdo aprobatorio, con transcripción de las presentes Normas Urbanísticas.

#### D.F. Segunda. Cláusula derogatoria

Quedan derogadas las Normas Subsidiarias del Planeamiento cuya aprobación definitiva se publicó en el B.O.P. de fecha 1/4/1996, anteriormente vigente en el ámbito del término municipal de Rafelguaraf, salvo lo establecido en la DT PRIMERA.



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
NORMAS URBANÍSTICAS

Firmado digitalmente por: CARLOS AUBAN NOGUES - NIF:22676296K Motivo: Aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 16 de julio de 2025. Fecha y hora: 16.09.2025 08:22:02



## PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PROPIUESTA DEL PLAN PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA



### DOCUMENTO VIII. FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN

#### EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

Director del Equipo

Francisco Cervera Arias  
Arquitecto

ABRIL 2025

VERSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA

Evaluación ambiental y territorial estratégica



Luis Fernández Tienda  
Urbanismo ambiental

Colaboradores

CERVERA  
ARIAS  
FRANCISCO  
- 22510037Y  
Firmado  
digitalmente por  
CERVERA ARIAS  
FRANCISCO  
22510037Y  
Fecha: 2025.08.05  
07:33:02 +02'00'

Miguel Micó Chofré  
Carme Real Vila - Arquitectos  
Rafael Rubio Galán - Arqueólogo  
Santiago Carratalá Beguer Abogado

DILIGENCIA.- la pongo yo, el Secretario del Ayuntamiento de Rafelguaraf, para hacer constar que la presente propuesta del Plan General Estructural, ha sido aprobada por resolución de la Alcaldía de fecha 27 de junio de 2025. Y para que así conste firmo electrónicamente en el día de la fecha.

24307224L  
JESUS MARIA  
MONTOLIO  
(R:  
P4621100I)  
Firmado  
digitalmente por  
24307224L JESUS  
MARIA MONTOLIO  
(R: P4621100I)  
Fecha: 2025.08.07  
14:46:53 +02'00'



## INDICE DE DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE RAFELGUARAF

### PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

Análisis y diagnóstico territorial:

**DOCUMENTO I / II** MEMORIA Y PLANOS DE INFORMACIÓN

Documentación justificativa:

**DOCUMENTO III** MEMORIA JUSTIFICATIVA

**DOCUMENTO IV** DOCUMENTO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

ANEXO ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

ANEXO ESTUDIO ACÚSTICO

**DOCUMENTO V** ESTUDIO DE PAISAJE

**DOCUMENTO VI** INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

**DOCUMENTO VII** INDICADORES DE SEGUIMIENTO

### PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

**DOCUMENTO VIII** NORMAS URBANÍSTICAS Y **FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN**

**DOCUMENTO IX** PLANOS DE ORDENACIÓN

**DOCUMENTO X** CATÁLOGO DE PROTECCIONES



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



**FICHAS ZONAS RURALES COMUNES  
ZRC**



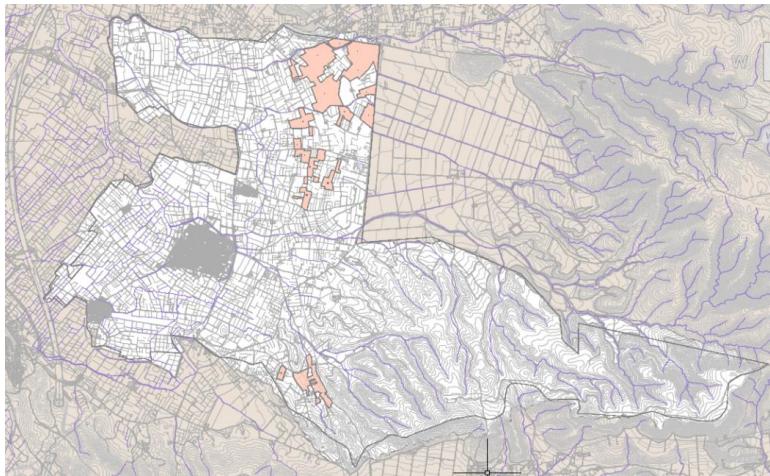
Ayuntamiento de RAFELGUARAF

**PLAN GENERAL ESTRUCTURAL**

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN

**3/43**



FICHA DE ZONA RURAL		SUELO NO URBANIZABLE. ZONA RURAL COMUNAGRICOLA MINIMIZACION DE IMPACTOS										
DEFINICIÓN DE LA ZONA												
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	<b>ZRC-AG/1</b>											
SUPERFICIE	65,66 ha											
USOS DOMINANTES	AGRICOLA											
USOS COMPATIBLES	Vivienda existente <input checked="" type="checkbox"/> SI. Con limitación al crecimiento	Vivienda nueva <input type="checkbox"/> NO	Construcciones agrícolas <input type="checkbox"/> NO	Instalaciones agropecuarias <input type="checkbox"/> NO	DIC Usos compatibles <input checked="" type="checkbox"/> SI							
USOS INCOMPATIBLES	Todos Los demás											
PLANO												
												
PROTECCIONES												
Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje												
AFECCIONES												
Este ámbito está afectado parcialmente por vías pecuarias, carreteras, yacimientos arqueológicos, etc.												
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN												
Los programas de intervención deben enfocarse al control de las edificaciones existentes y comprobar la compatibilidad urbanística de las mismas así como la correcta gestión de la evacuación de las aguas residuales.												
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS												
Art.3.4.2. de las Normas Urbanísticas Las viviendas residenciales radicadas en este ámbito deberán acogerse, cuando carezcan de la oportuna licencia urbanística a regularizar su situación mediante expedientes de minimización de impacto ambiental.												
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES												
Ordenanzas generales del P.G.E.: Título Segundo, capítulo tercero (suelo no urbanizable) Título Tercero (zonas rurales) Título V. Elementos de la Infraestructura Verde Título Sexto del P.G.E (otras disposiciones) Disposiciones Transitorias												

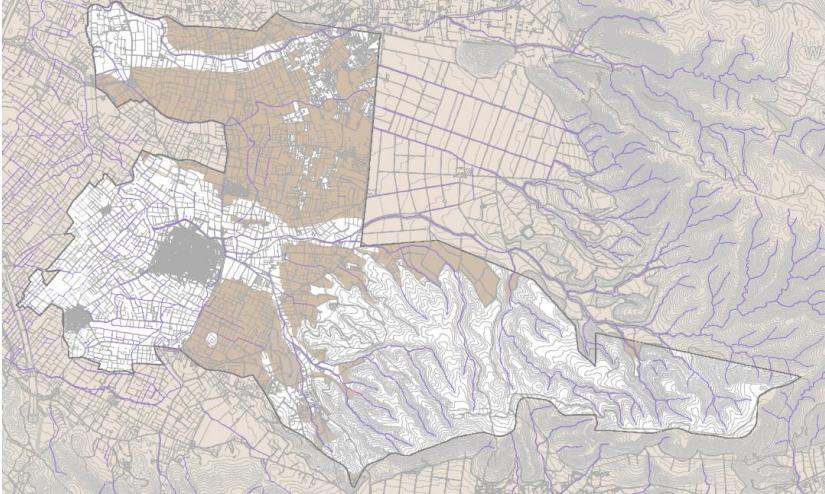


Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



FICHA DE ZONA RURAL		SUELO NO URBANIZABLE. ZONA RURAL COMUN AGROPECUARIA					
DEFINICIÓN DE LA ZONA							
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		<b>ZRC-AG/2</b>					
SUPERFICIE		483,83 ha					
USOS DOMINANTES		AGRICOLA					
USOS COMPATIBLES	Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agropecuarias	DIC industriales		
	Sí Obligación depuración	SI Exclusivamente vinculada a explotación agropecuaria	SI	SI.	Sí. Exclusivamente En edificios existentes		
USOS INCOMPATIBLES		DIC restauración hotelero, camping área autocaravanas	DIC centros recreativos, deportivos y ocio	DIC culturales benéfico asistenciales etc.	DIC estaciones de carburantes		
PLANO							
							
PROTECCIONES							
Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje							
AFECCIONES							
RED DE CARRETERAS – Zona de Protección DOMINO PÚBLICO HIDRÁULICO – Zona de Servidumbre, Zona de Policía CEMENTERIO– Reserva de suelo							
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN							



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



Los programas de intervención deben enfocarse al control de las edificaciones existentes y comprobar la compatibilidad urbanística de las mismas así como la correcta gestión de la evacuación de las aguas residuales.
<b>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS</b>
Art.3.4.3. de las Normas Urbanísticas Las viviendas residenciales radicadas en este ámbito deberán acogerse, cuando carezcan de la oportuna licencia urbanística a regularizar su situación mediante expedientes de minimización de impacto ambiental.
<b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</b> Ordenanzas generales del P.G.E.: Título Segundo, capítulo tercero (suelo no urbanizable) Título Tercero (zonas rurales) Título V. Elementos de la Infraestructura Verde Título Sexto del P.G.E (otras disposiciones) Disposiciones Transitorias



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

**PLAN GENERAL ESTRUCTURAL**

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



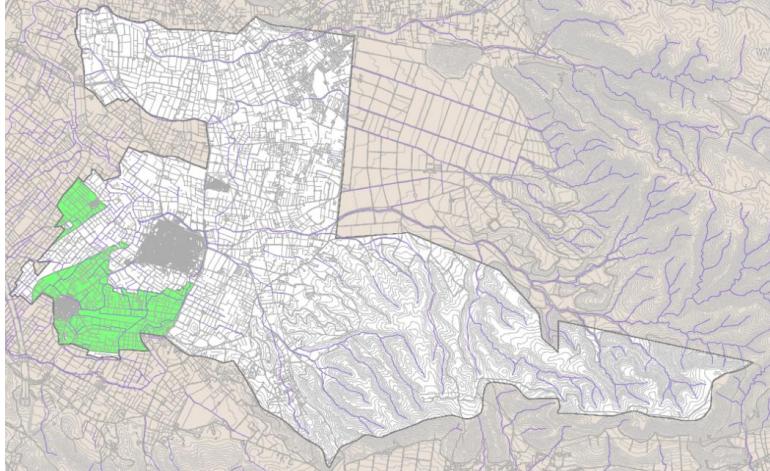
FICHAS ZONAS RURALES PROTEGIDAS  
ZRP



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



FICHA DE ZONA RURAL		SUELO NO URBANIZABLE. ZONA RURAL PROTEGIDA AGRÍCOLA REGADÍO										
DEFINICIÓN DE LA ZONA												
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	<b>ZRP-AG/3</b>											
SUPERFICIE	116,16 ha											
USOS DOMINANTES	AGRICOLA											
USOS COMPATIBLES	Vivienda existente Si obligación depuración	Vivienda nueva	Construcciones agrícolas	Instalaciones agropecuarias	DIC	NO						
USOS INCOMPATIBLES	Todos Los demás											
PLANO												
												
PROTECCIONES												
Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje												
AFECCIONES												
RED DE CARRETERAS – Zona de Protección DOMINO PÚBLICO HIDRÁULICO – Zona de Servidumbre, Zona de Policía DEPURADORA– Reserva de suelo CEMENTERIO– Reserva de suelo												
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN												
Los programas de intervención deben enfocarse al control de las edificaciones existentes y comprobar la compatibilidad urbanística de las mismas, así como la correcta gestión de la evacuación de las aguas residuales.												
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS												
Art.3.4.4. de las Normas Urbanísticas Las viviendas residenciales radicadas en este ámbito deberán acogerse, cuando carezcan de la oportuna licencia urbanística a regularizar su situación mediante expedientes de minimización de impacto ambiental.												
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES												
Ordenanzas generales del P.G.E.: Título Segundo, capítulo tercero (suelo no urbanizable) Título Tercero (zonas rurales) Título V. Elementos de la Infraestructura Verde Título Sexto del P.G.E (otras disposiciones) Disposiciones Transitorias												

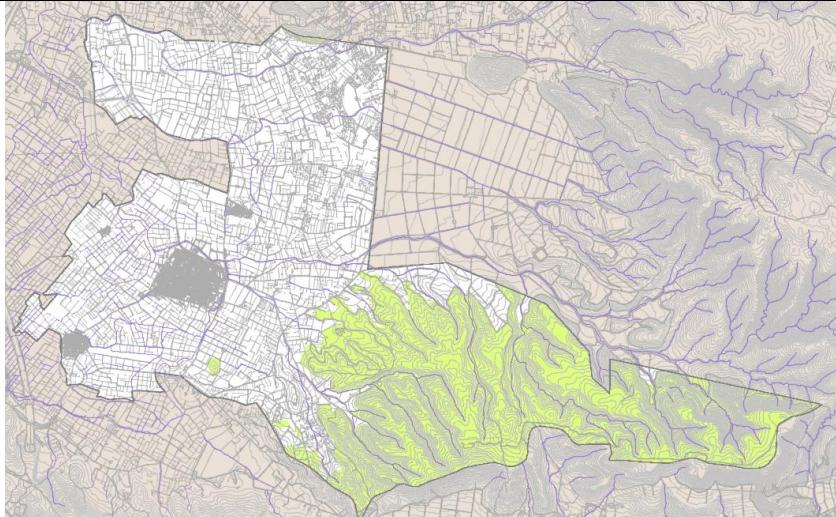


Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



FICHA DE ZONA RURAL		SUELO NO URBANIZABLE. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL FORESTAL										
DEFINICIÓN DE LA ZONA												
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	<b>ZRP-NA/FO - Forestal</b>											
SUPERFICIE	593,85 ha											
USOS DOMINANTES	FORESTAL											
USOS COMPATIBLES	Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agroforestales	DIC							
	SI	NO	NO	SI	NO							
USOS INCOMPATIBLES	Todos los incompatibles con el bien a proteger											
PLANO												
												
PROTECCIONES												
Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje												
AFECCIONES												
DOMINO PÚBLICO HIDRÁULICO – Zona de Servidumbre, Zona de Policía												
VIAS PECUARIAS												
CAPTACIÓN DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO – Perímetro de Protección												
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS												
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN												
En este ámbito se encuentra un yacimiento y diversas cuevas susceptibles de ser investigados y puestos en valor. Los programas de intervención deben enfocarse al control de las edificaciones existentes y comprobar la compatibilidad urbanística de las mismas así como la correcta gestión de la evacuación de las aguas residuales												
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS												
Art.3.4.5. de las Normas Urbanísticas												
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES												
Ordenanzas generales del P.G.E.: Título Segundo, capítulo tercero (suelo no urbanizable)												
Título Tercero (zonas rurales)												
Título V. Elementos de la Infraestructura Verde												
Título Sexto del P.G.E (otras disposiciones)												
Disposiciones Transitorias												



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



FICHA DE ZONA RURAL		SUELO NO URBANIZABLE. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL FORESTAL										
DEFINICIÓN DE LA ZONA												
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	<b>ZRP-NA/LLAC - Laguna</b>											
SUPERFICIE	0,047 ha											
USOS DOMINANTES	FORESTAL											
USOS COMPATIBLES	Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agroforestales	DIC							
	SI	NO	NO	SI	NO							
USOS INCOMPATIBLES	Todos los incompatibles con el bien a proteger											
PLANO												
												
PROTECCIONES												
Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje												
AFECCIONES												
Este ámbito está afectado parcialmente por vías pecuarias, carreteras, yacimientos arqueológicos, etc.												
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN												
Se deberá estudiar la conservación de la zona perteneciente a Rafelguaraf para adecuar su entorno a los valores de protección que derivan en la protección del mismo.												
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS												
Art.3.4.6. de las Normas Urbanísticas												
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES												
Ordenanzas generales del P.G.E.: Título Segundo, capítulo tercero (suelo no urbanizable) Título Tercero (zonas rurales) Título V. Elementos de la Infraestructura Verde Título Sexto del P.G.E (otras disposiciones) Disposiciones Transitorias												

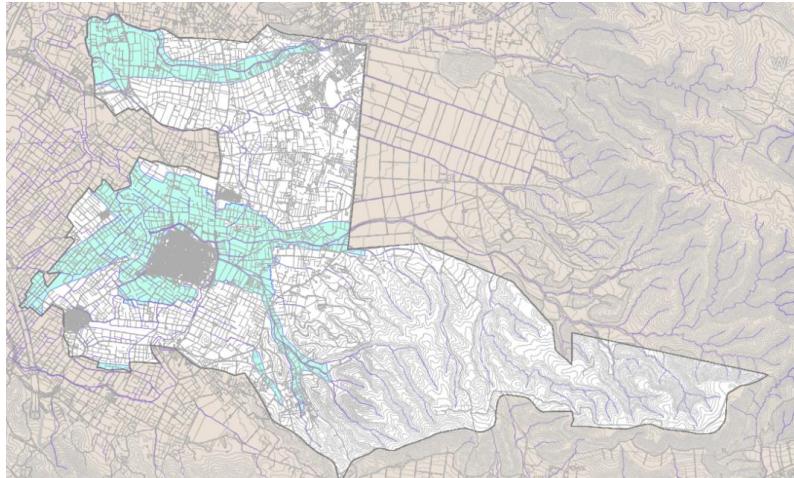


Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



FICHA DE ZONA RURAL		SUELO NO URBANIZABLE. ZONA RURAL PROTEGIDA POR RIESGOS DE INUNDACION										
DEFINICIÓN DE LA ZONA												
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	<b>ZRP-RI/INUN - riesgo inundación</b>											
SUPERFICIE	301,64 ha											
USO DOMINANTE	EL DEL SUELO SOBRE EL QUE SE SUPERPONE LA AFECCIÓN CON LAS LIMITACIONES NORMATIVAS											
USOS COMPATIBLES	Vivienda existente F.O. Obligación depuración	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agropecuarias	DIC	No No No No						
USOS INCOMPATIBLES	Todos demás											
PLANO												
												
PROTECCIONES												
Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje												
AFECCIONES												
Esta categoría de suelo es una afección que prevalece sobre cualquier otra del territorio.												
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN												
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS												
Art. . 3.4.7. de las Normas Urbanísticas Las viviendas existentes en este ámbito quedan en situación de "fuera de ordenación".												
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES												
Ordenanzas generales del P.G.E.: Título Segundo, capítulo tercero (suelo no urbanizable) Título Tercero (zonas rurales) Título V. Elementos de la Infraestructura Verde Título Sexto del P.G.E (otras disposiciones) Disposiciones Transitorias												

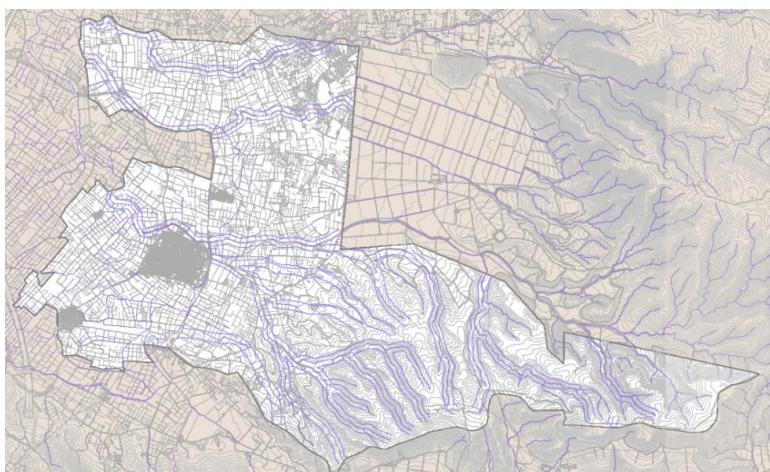
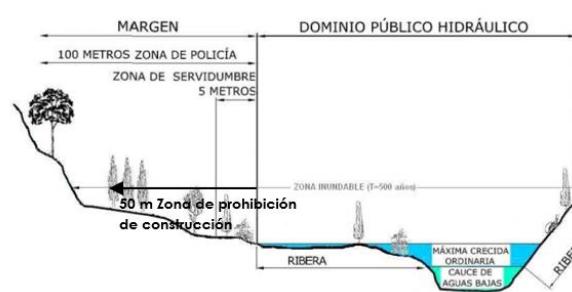


Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



FICHA DE ZONA RURAL		SUELO NO URBANIZABLE. ZONA RURAL PROTEGIDA ZONA PROTECCIÓN DE CAUCES										
DEFINICIÓN DE LA ZONA												
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	<b>ZRP-AF/CA - Cauces</b>											
SUPERFICIE	283.78 ha											
USO DOMINANTE	EL DEL SUELO SOBRE EL QUE SE SUPERPONE LA AFECCIÓN CON LAS LIMITACIONES NORMATIVAS											
USOS COMPATIBLES	Vivienda existente F.O.	Vivienda nueva No	Almacenes agrícolas No	Instalaciones agropecuarias No	DIC No							
USOS INCOMPATIBLES	Todos demás											
PLANO												
												
PROTECCIONES												
Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje												
AFECCIONES												
												



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



**PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN**

Sé debería proceder a la limpieza periódica de los cauces para evitar daños por avenidas o precipitaciones intensas, no consignándose un programa específico. La preservación de esta zona requiere del ejercicio inexcusable de labores de policía urbanística, así como de la de las medidas de restauración del orden urbanístico infringido, habida cuenta de que ésta es una competencia irrenunciable y de inexcusable ejercicio por la administración actuante.

**CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS**

Art. . 3.4.8. de las Normas Urbanísticas

**ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES**

Ordenanzas generales del P.G.E.: Título Segundo, capítulo tercero (suelo no urbanizable)

Título Tercero (zonas rurales)

Título V. Elementos de la Infraestructura Verde

Título Sexto del P.G.E (otras disposiciones)

Disposiciones Transitorias

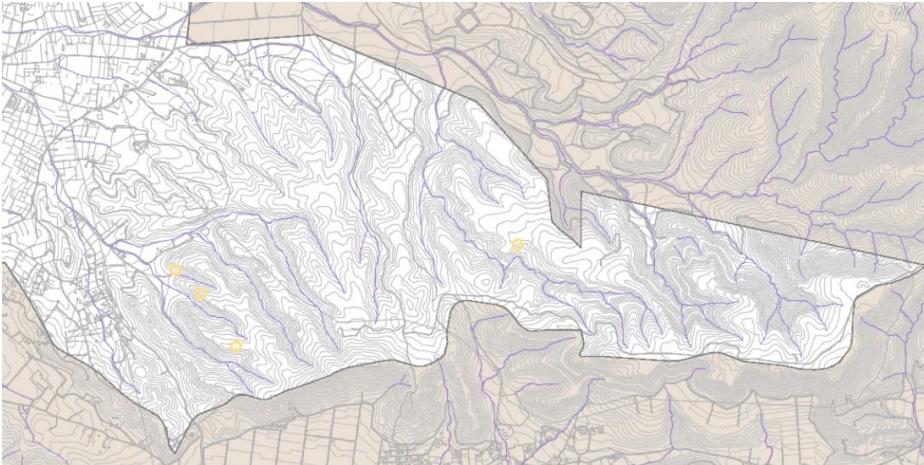


Ayuntamiento de RAFELGUARAF

**PLAN GENERAL ESTRUCTURAL**

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



FICHA DE ZONA RURAL		SUELO NO URBANIZABLE. ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIONES PERIMETRO CAVIDADES SUBTERRANEAS										
DEFINICIÓN DE LA ZONA												
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	<b>ZRP-AF/CU - cuevas</b>											
SUPERFICIE	1.11 ha											
USO DOMINANTE	EL DEL SUELO SOBRE EL QUE SE SUPERPONE LA AFECCIÓN CON LAS LIMITACIONES NORMATIVAS											
USOS COMPATIBLES	Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agropecuarias	DIC							
	SI	No	No	No	No							
USOS INCOMPATIBLES	Todos demás											
PLANO												
												
PROTECCIONES												
Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje												
AFECCIONES												
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN												
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS												
Art. . 3.4.9. de las Normas Urbanísticas												
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES												
Ordenanzas generales del P.G.E.: Título Segundo, capítulo tercero (suelo no urbanizable) Título Tercero (zonas rurales) Título V. Elementos de la Infraestructura Verde Título Sexto del P.G.E (otras disposiciones) Disposiciones Transitorias												

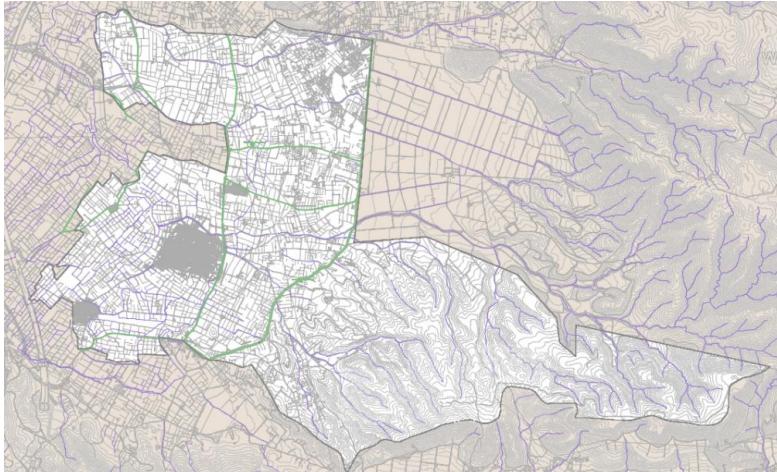


Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



FICHA DE ZONA RURAL		SUELO NO URBANIZABLE. ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIONES VIAS PECUARIAS										
DEFINICIÓN DE LA ZONA												
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	<b>ZRP-AF/DP - Dominio pecuario</b>											
SUPERFICIE	13.92 ha											
USOS DOMINANTES	TRANSITO GANADERO											
USOS COMPATIBLES	Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agropecuarias	DIC							
	F.O.	No	No	No	No							
USOS INCOMPATIBLES	Todos demás											
PLANO												
												
PROTECCIONES												
Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje												
AFECCIONES												
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN												
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS												
Art. . 3.4.10. de las Normas Urbanísticas												
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES												
Ordenanzas generales del P.G.E.: Título Segundo, capítulo tercero (suelo no urbanizable) Título Tercero (zonas rurales) Título V. Elementos de la Infraestructura Verde Título Sexto del P.G.E (otras disposiciones) Disposiciones Transitorias												

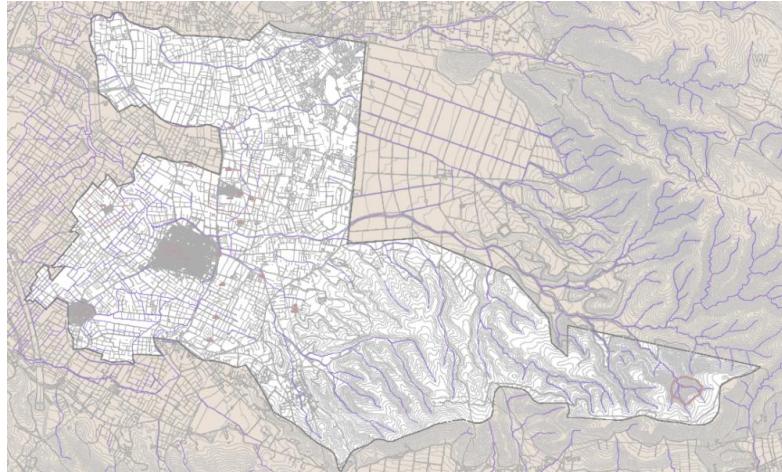


Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



FICHA DE ZONA RURAL		SUELO NO URBANIZABLE. ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCION PATRIMONIO CULTURAL													
DEFINICIÓN DE LA ZONA															
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	<b>ZRP-AF/CUL - Patrimonio cultural</b>														
SUPERFICIE	16.42 ha - ámbitos de protección BIC y BRL														
USOS DOMINANTES	EL DEL SUELO SOBRE EL QUE SE SUPERPONE LA AFECCIÓN CON LAS LIMITACIONES NORMATIVAS														
USOS COMPATIBLES	<table border="1"><thead><tr><th>Vivienda existente</th><th>Vivienda nueva</th><th>Almacenes agrícolas</th><th>Instalaciones agropecuarias</th><th>DIC</th></tr></thead><tbody><tr><td>Si</td><td>No en los entornos de protección de BRL y BIC</td><td>No en los entornos de protección de BRL y BIC</td><td>No en los entornos de protección de BRL y BIC</td><td>No en los entornos de protección de BRL y BIC</td></tr></tbody></table>					Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agropecuarias	DIC	Si	No en los entornos de protección de BRL y BIC	No en los entornos de protección de BRL y BIC	No en los entornos de protección de BRL y BIC	No en los entornos de protección de BRL y BIC
Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agropecuarias	DIC											
Si	No en los entornos de protección de BRL y BIC	No en los entornos de protección de BRL y BIC	No en los entornos de protección de BRL y BIC	No en los entornos de protección de BRL y BIC											
USOS INCOMPATIBLES	Todos demás														
PLANO															
															
PROTECCIONES															
Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje															
AFECCIONES															
Ámbitos de protección de BIC y BRL															
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN															
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS															
Art. 3.4.11. de las Normas Urbanísticas															
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES															
Ordenanzas generales del P.G.E.: Título Segundo, capítulo tercero (suelo no urbanizable) Título Tercero (zonas rurales) Título V. Elementos de la Infraestructura Verde Título Sexto del P.G.E (otras disposiciones) Disposiciones Transitorias															



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



DEFINICIÓN DE LA ZONA	
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	<b>ZRP-AF/CR - Carreteras</b>
SUPERFICIE	21,19 ha
USOS DOMINANTES	EL DEL SUELO SOBRE EL QUE SE SUPERPONE LA AFECCIÓN CON LAS LIMITACIONES NORMATIVAS
USOS COMPATIBLES	Vivienda existente Vivienda nueva Almacenes agrícolas Instalaciones agropecuarias DIC
USOS INCOMPATIBLES	F.O. No No No No Todos demás
PLANO	
PROTECCIONES	
Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje	
AFECCIONES	
Se exige el cumplimiento de las condiciones derivadas de la normativa de carreteras correspondiente: Ley 6/1991, de 27 de marzo de carreteras de la Comunidad Valenciana □ Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.	
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Art. 3.4.12. de las Normas Urbanísticas	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Ordenanzas generales del P.G.E.: Título Segundo, capítulo tercero (suelo no urbanizable) Título Tercero (zonas rurales) Título V. Elementos de la Infraestructura Verde Título Sexto del P.G.E (otras disposiciones) Disposiciones Transitorias	

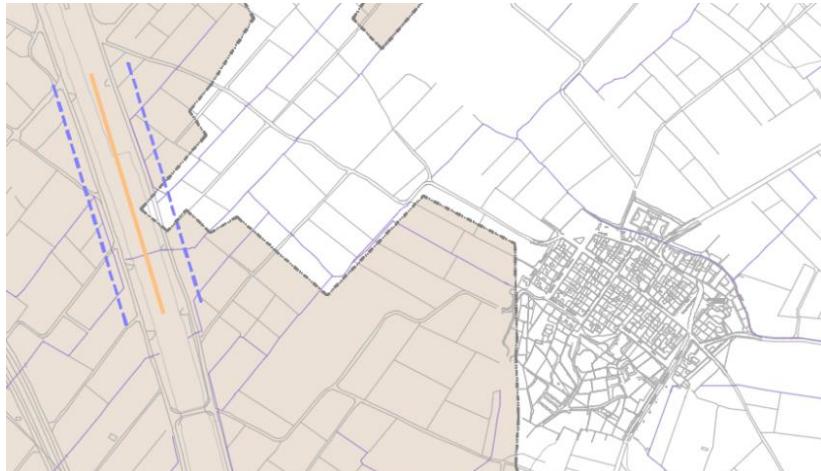


Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



FICHA DE ZONA RURAL		SUELO NO URBANIZABLE. ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIONES LINEAS FÉRREAS										
DEFINICIÓN DE LA ZONA												
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	<b>ZRP-AF/FR - Ferrocarril</b>											
SUPERFICIE	0,74 ha											
USOS DOMINANTES	EL DEL SUELO SOBRE EL QUE SE SUPERPONE LA AFECCIÓN CON LAS LIMITACIONES NORMATIVAS											
USOS COMPATIBLES	Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agropecuarias	DIC							
	F.O.	No	No	No	No							
USOS INCOMPATIBLES	Todos demás											
PLANO												
												
PROTECCIONES												
Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje												
AFECCIONES												
Se exige el cumplimiento de las condiciones derivadas de la normativa de ferrocarriles correspondiente Ley 38/2015 de 29 de septiembre del sector ferroviario (versión consolidada) RD 2387/2004 de 30 de diciembre Reglamento del sector ferroviario (versión consolidada)												
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN												
No se establecen												
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS												
Art. 3.4.13. de las Normas Urbanísticas												
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES												
Ordenanzas generales del P.G.E.: Título Segundo, capítulo tercero (suelo no urbanizable) Título Tercero (zonas rurales) Título V. Elementos de la Infraestructura Verde Título Sexto del P.G.E (otras disposiciones) Disposiciones Transitorias												

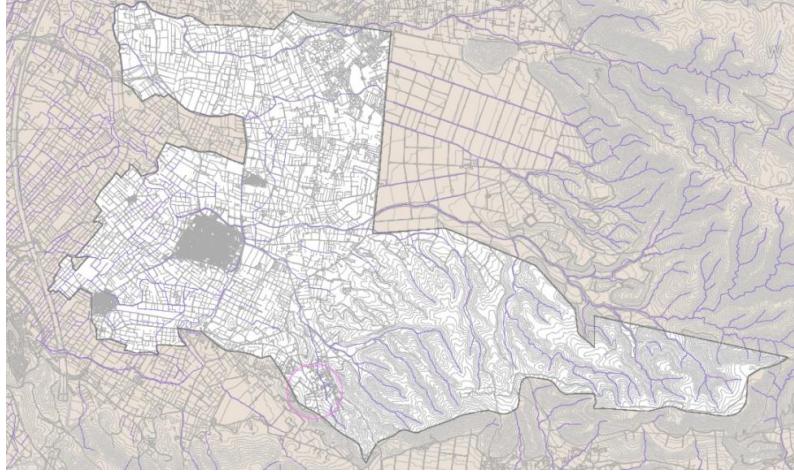


Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



FICHA DE ZONA RURAL		SUELO NO URBANIZABLE. ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIONES PERÍMETRO ABASTECIMIENTOS										
DEFINICIÓN DE LA ZONA												
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	<b>ZRP-AF/ABAST - Perímetro de abastecimientos</b>											
SUPERFICIE	28,27 ha											
USO DOMINANTE	EL DEL SUELO SOBRE EL QUE SE SUPERPONE LA AFECCIÓN CON LAS LIMITACIONES NORMATIVAS											
USOS COMPATIBLES	Vivienda existente Sí. OBLIGACION DEPRACION	Vivienda nueva No	Almacenes agrícolas No	Instalaciones agropecuarias No	DIC No							
USOS INCOMPATIBLES	Todos demás											
PLANO												
												
PROTECCIONES												
Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje												
AFECCIONES												
Viviendas con interacción en el perímetro del abastecimiento												
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN												
Inspección relativa a la identificación de todas las viviendas con influencia en el perímetro del abastecimiento identificado y cualquier otro que se proponga con el fin de eliminar toda posible afección al acuífero.												
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS												
Art. . 3.4.14. de las Normas Urbanísticas												
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES												
Ordenanzas generales del P.G.E.: Título Segundo, capítulo tercero (suelo no urbanizable) Título Tercero (zonas rurales) Título V. Elementos de la Infraestructura Verde Título Sexto del P.G.E (otras disposiciones) Disposiciones Transitorias												



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



FICHA DE ZONA RURAL		SUELO NO URBANIZABLE. ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIONES PERIMETRO EDAR										
DEFINICIÓN DE LA ZONA												
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	<b>ZRP-AF/EDAR - depuradora</b>											
SUPERFICIE	12.56 ha											
USO DOMINANTE	EL DEL SUELO SOBRE EL QUE SE SUPERPONE LA AFECCIÓN CON LAS LIMITACIONES NORMATIVAS											
USOS COMPATIBLES	Vivienda existente SI Obligación depuración	Vivienda nueva No	Almacenes agrícolas No	Instalaciones agropecuarias No	DIC No							
USOS INCOMPATIBLES	Todos demás											
PLANO												
												
PROTECCIONES												
En torno a la delimitación de las instalaciones actuales y las de reserva para una potencial ampliación se establece un perímetro de 100m de exclusión de usos.												
AFECCIONES												
La depuradora se emplaza sobre suelo agrícola del tipo 3, suelo de protección agrícola. Por el límite NO pasa la colada azagador de Sanz de 4.5m de anchura.												
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN												
No se establecen												
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS												
Art. . 3.4.15. de las Normas Urbanísticas												
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES												
Ordenanzas generales del P.G.E.: Título Segundo, capítulo tercero (suelo no urbanizable) Título Tercero (zonas rurales) Título V. Elementos de la Infraestructura Verde Título Sexto del P.G.E (otras disposiciones) Disposiciones Transitorias												

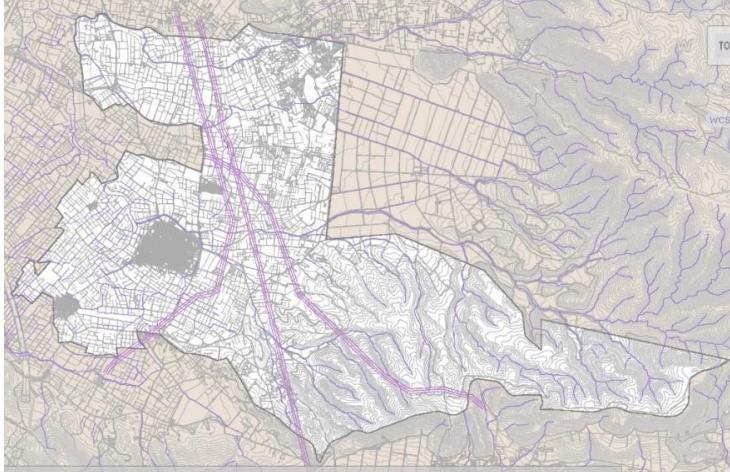


Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



FICHA DE ZONA RURAL		SUELO NO URBANIZABLE. ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIONES POR LINEAS ELECTRICAS										
DEFINICIÓN DE LA ZONA												
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	<b>ZRP-AF/ALTT - Líneas eléctricas</b>											
SUPERFICIE	23,82 ha											
USOS DOMINANTES	EL DEL SUELO SOBRE EL QUE SE SUPERPONE LA AFECCIÓN CON LAS LIMITACIONES NORMATIVAS											
USOS COMPATIBLES	Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agropecuarias	DIC							
	SI	No	No	No	No							
USOS INCOMPATIBLES	Todos demás											
PLANO												
												
PROTECCIONES												
Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje												
AFECCIONES												
Será de aplicación lo dispuesto en Real Decreto 1955/2000												
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN												
No se establecen												
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS												
Art. . 3.4.16. de las Normas Urbanísticas												
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES												
Ordenanzas generales del P.G.E.: Título Segundo, capítulo tercero (suelo no urbanizable) Título Tercero (zonas rurales) Título V. Elementos de la Infraestructura Verde Título Sexto del P.G.E (otras disposiciones) Disposiciones Transitorias												

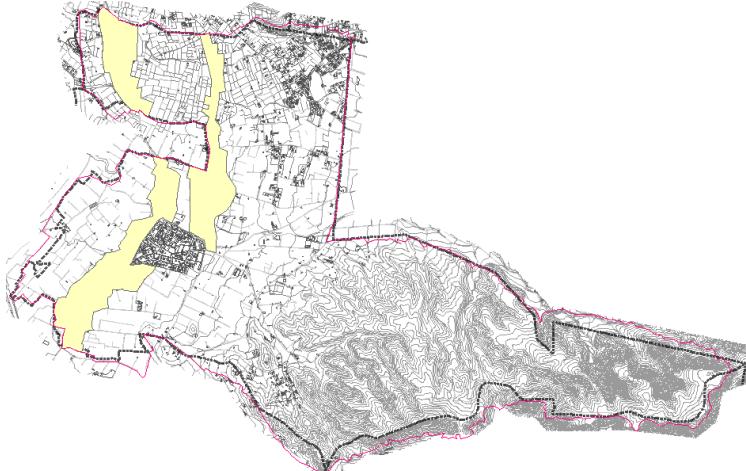


Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



FICHA DE ZONA RURAL		SUELO NO URBANIZABLE. ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIONES PAISAJÍSTICAS. PROTECCIÓN DE VISTAS										
DEFINICIÓN DE LA ZONA												
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	<b>ZRP-AF/PV - Protección de vistas</b>											
SUPERFICIE	125,56 ha											
USOS DOMINANTES	EL DEL SUELO SOBRE EL QUE SE SUPERPONE LA AFECCIÓN CON LAS LIMITACIONES NORMATIVAS											
USOS COMPATIBLES	Vivienda existente	Vivienda nueva	Almacenes agrícolas	Instalaciones agropecuarias	DIC							
	Si Medidas integración	Si Medidas integración	Si Medidas integración	Si Medidas integración	Si Medidas integración							
USOS INCOMPATIBLES	Todos demás											
PLANO												
												
PROTECCIONES												
Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje												
AFECCIONES												
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN												
No se establecen												
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS												
Art. 3.4.17. de las Normas Urbanísticas												
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES												
Ordenanzas generales del P.G.E.: Título Segundo, capítulo tercero (suelo no urbanizable) Título Tercero (zonas rurales) Título V. Elementos de la Infraestructura Verde Título Sexto del P.G.E (otras disposiciones) Disposiciones Transitorias												



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



**FICHAS ZONAS URBANIZADAS NUCLEO HISTORICO  
ZUR-NH**

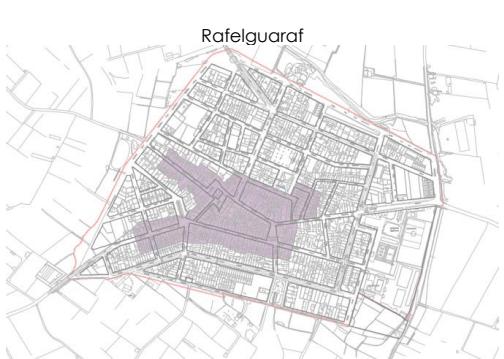


Ayuntamiento de RAFELGUARAF

**PLAN GENERAL ESTRUCTURAL**

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



FICHA DE ZONA URBANIZADA		SUELO URBANO. ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL NH - (Núcleo histórico)		
DEFINICIÓN DE LA ZONA				
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	<b>ZUR-RE/NH</b>			
SUPERFICIE	RAFELGUARAF	51.966 m <sup>2</sup>		
	TOSSAL NOU	25.062 m <sup>2</sup>		
	BERFULL	5.963 m <sup>2</sup>		
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL			
USOS COMPATIBLES	Dotacional todos los tipos, de esparcimiento y recreo y aquellas que sean compatibles con el uso residencial. Se permite el uso comercial en las plantas bajas.			
USOS INCOMPATIBLES	Los no incluidos en las categorías anteriores			
DENSIDAD	Zona de Media Densidad - 36,67 viv/ha			
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO(IEB)	Normativa vigente de Rafelguaraf para la zona de ordenación Suelo Residencial NH			
POBLACION MAXIMA	-hb			
PLANO				
				
				
PROTECCIONES				
La regulación pormenorizada de la zona Z-ZUR-NH, se completa con la normativa establecida en el Catálogo de Protecciones para la delimitación del Núcleo Histórico Tradicional (NHT). Se completa con la normativa de protección:				
Rafelguaraf: BRL-1 Berfull: BIC-01 Estudio de Paisaje				



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



AFECCIONES
Ver ficha del Catálogo de Protecciones. Rafelguaraf: BRL-1 Afección parcial Tossal Nou: BRL-2 Afección parcial Berfull: BIC-01 Afección Total
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS
Normativa urbanística de las normas subsidiarias de Rafelguaraf para el "Suelo Núcleo Histórico NH" y normativa del Catalogo de Protecciones
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES
Normativa urbanística de las normas subsidiarias de Rafelguaraf para el "Suelo Núcleo Histórico NH" y normativa del Catalogo de Protecciones



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

**PLAN GENERAL ESTRUCTURAL**

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



FICHAS ZONAS URBANIZADAS RESIDENCIAL  
ZUR-RE  
SUELO CONSOLIDADO



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN

26/43



FICHA DE ZONA URBANIZADA		SUELO URBANO. ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL			
<b>DEFINICIÓN DE LA ZONA</b>					
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	<b>ZUR-RE</b>				
SUPERFICIE	RAFELGUARAF TOSSA-NOU RIU-RAU	262.430 m <sup>2</sup> 14.560 m <sup>2</sup> 14.497 m <sup>2</sup>			
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL				
USOS COMPATIBLES	Dotacional todos los tipos, de esparcimiento y recreo y aquellas que sean compatibles con el uso residencial. Se permite el uso comercial en las plantas bajas				
USOS INCOMPATIBLES	Los no incluidos en las categorías anteriores				
DENSIDAD	Zona de Baja Densidad				
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO(IEB)	Normativa vigente de Rafelguaraf para la zona de ordenación Suelo Residencial Ampliación núcleo -AN				
POBLACION MAXIMA	- hb				
<b>PLANO</b>					
Rafelguaraf	Tossal Nou	Riu Rau			
<b>PROTECCIONES</b> Se completa con la normativa de protección de: Rafelguaraf: BRL-1 Tossal Nou: BRL-2 Riu-Rau: AVA-02 Determinaciones del Estudio de Paisaje					
<b>AFECCIONES</b> Rafelguaraf: AVA/ Afección total Tossal Nou :AVA/ Afección total Riu-Rau: AVA-02 /Afección total					
<b>PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN</b>					
<b>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS</b> Normativa urbanística de las normas subsidiarias de Rafelguaraf para el "Suelo Residencial Ampliación de Casco ACA"					
<b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</b> Normativa urbanística de las normas subsidiarias de Rafelguaraf para el "Suelo Residencial Ampliación de Casco ACA"					



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



**FICHAS DE GESTIÓN**

**ZONAS URBANIZADAS RESIDENCIAL  
ZUR-RE  
SUELO NO CONSOLIDADO**



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

**PLAN GENERAL ESTRUCTURAL**

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



FICHA DE GESTION:	RAFELGUARAF UE-1
UNIDAD DE EJECUCION	
CLASIFICACION Y CALIFICACION	SUELLO URBANO RESIDENCIAL
CODIGO DE ZONA DE ORDENACION	ZUR/RE
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO CON LIMITACIONES
USOS INCOMPATIBLES	TERCIARIO EXCEPTO LOS COMPATIBLES E INDUSTRIAL
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y AREA DE REPARTO	SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO= SUPERFICIE DE LA UNIDAD A tipo = A objetivo/S área reparto – S suelo público preexistente

PARAMETROS URBANISTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	7.170,00	IEB (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0,6
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	1.216,12	IER (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0,6
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	1.216,12	IET (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	645,30	IEI (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> techo)	4.302
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m <sup>2</sup> techo)	0,00
SUP. RED PRIM. AFECTA A SU DESTINO (m <sup>2</sup> )	-	PORCENTAJE RESERVA VPP (%)	0,00
SUP. COMPUTABLE DEL AMBITO (m <sup>2</sup> suelo)	7.170,00	NUMERO DE VIVIENDAS TOTAL	17
SUP. INSCRITA RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> suelo)		NUMERO HABITANTES ESTIMADOS	43
		NUMERO DE VIVIENDAS POR HECTAREA	24,16

ORDENANZAS DE ORDENACION	Salvo que se formule una ordenanza específica para el ámbito de desarrollo, la normativa urbanística de aplicación son las determinadas en las normas subsidiarias de Rafelguaraf para la zona " <b>Ampliación de casco</b> "
--------------------------	---

CONDICIONES DE GESTION			
Figura de planeamiento	PLAN DE REFORMA INTERIOR	Gestión	DIRECTA INDIRECTA
Se podrá dividir la unidad en más de una unidad de ejecución en función de las determinaciones del plan que la ordene Esta unidad deberá incluir un espacio destinado a zona verde, con una superficie en metros cuadrados de suelo equivalente al 10% de los metros cuadrados de techo previstos en la UE con el objeto de implementar zonas verdes en dichos crecimientos.			



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



CONDICIONES DE ORDENACION
La ordenación pormenorizada debe garantizar la disposición de una zona verde blanda (ajardinada y arbolada en la mayor parte de su superficie), recayendo a la ronda, de modo que complemente las actuaciones a diseñar en el cierre del pueblo que debe quedar caracterizada por los espacios abiertos y arbolados, que actuarán como conectores con la infraestructura verde del territorio circundante. Previamente a la aprobación del instrumento de desarrollo de la unidad de ejecución, se definirá el asiento de la infraestructura verde en este ámbito.
CONDICIONES DE EJECUCION
El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables
Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la CV.
La capacidad de depuración de la EDAR se mantendrá y se obtendrá con informe favorable del órgano competente
El desarrollo podrá hacerse de forma independiente o simultánea a las demás unidades de ejecución previstas en el P.G.E. En el caso de que el desarrollo de la unidad de ejecución se realice por fases, en cada una de las éstas deberá garantizarse la funcionalidad viaria y del resto de las infraestructuras.
Antes de su desarrollo deberá garantizarse la capacidad de gestión de los residuos sólidos urbanos. Con relación a la concesión de licencias en este ámbito, se estará a lo establecido en el artículo 177.3 de la L.O.T.U.P. y en la Disposición Adicional Sexta de este P.G.E.



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

**PLAN GENERAL ESTRUCTURAL**

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



FICHA DE GESTION:	TOSSAL-NOU UE-2
UNIDAD DE EJECUCION	
CLASIFICACION Y CALIFICACION	SUELLO URBANO RESIDENCIAL
CODIGO DE ZONA DE ORDENACION	ZUR/RE
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO CON LIMITACIONES
USOS INCOMPATIBLES	TERCIARIO EXCEPTO LOS COMPATIBLES E INDUSTRIAL
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y AREA DE REPARTO	SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO= SUPERFICIE DE LA UNIDAD A tipo = A objetivo/S área reparto – S suelo público preexistente

PARAMETROS URBANISTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2.suelo)	13.725,00	IEB (m2 techo/m2 suelo)	0,60
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2 suelo)	0,00	IER (m2 techo/m2 suelo)	0,60
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo)	0,00	IET (m2 techo/m2 suelo)	
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo)	1.235,25	IEI (m2 techo/m2 suelo)	
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2 techo)	8.235
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2 techo)	0,00
SUP. RED PRIM. AFECTA A SU DESTINO (m2)	-	PORCENTAJE RESERVA VPP (%)	0,00
SUP. COMPUTABLE DEL AMBITO (m2 suelo)	13.725,00	NUMERO DE VIVIENDAS TOTAL	31
SUP. INSCRITA RESIDENCIAL (m2 suelo)		NUMERO HABITANTES ESTIMADOS	77
		NUMERO DE VIVIENDAS POR HECTAREA	22,53

ORDENANZAS DE ORDENACION	Salvo que se formule una ordenanza específica para el ámbito de desarrollo, la normativa urbanística de aplicación son las determinadas en las normas subsidiarias de Rafelguaraf para la zona "Ampliación de casco"
--------------------------	--

CONDICIONES DE GESTION			
Figura de planeamiento	PLAN DE REFORMA INTERIOR	Gestión	DIRECTA INDIRECTA
Se podrá dividir la unidad e más de una unidad de ejecución en función de las determinaciones del plan que la ordene. Esta unidad deberá incluir un espacio destinado a zona verde, con una superficie en metros cuadrados de suelo equivalente al 10% de los metros cuadrados de techo previstos en la UE con el objeto de implementar zonas verdes en dichos crecimientos.			



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



CONDICIONES DE ORDENACION
La ordenación pormenorizada debe garantizar la disposición de una zona verde blanda (ajardinada y arbolada en la mayor parte de su superficie), recayendo a la ronda, de modo que complemente las actuaciones a diseñar en el cierre del pueblo que debe quedar caracterizada por los espacios abiertos y arbolados, que actuarán como conectores con la infraestructura verde del territorio circundante. Previamente a la aprobación del instrumento de desarrollo de la unidad de ejecución, se definirá el asiento de la infraestructura verde en este ámbito.
CONDICIONES DE EJECUCION
<p>El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables.</p> <p>Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la CV.</p> <p>La capacidad de depuración de la EDAR se mantendrá y se obtendrá con informe favorable del órgano competente</p> <p>El desarrollo podrá hacerse de forma independiente o simultánea a las demás unidades de ejecución previstas en el P.G.E. En el caso de que el desarrollo de la unidad de ejecución se realice por fases, en cada una de las éstas deberá garantizarse la funcionalidad viaria y del resto de las infraestructuras.</p> <p>Antes de su desarrollo deberá garantizarse la capacidad de gestión de los residuos sólidos urbanos. Con relación a la concesión de licencias en este ámbito, se estará a lo establecido en el artículo 177.3 de la L.O.T.U.P. y en la Disposición Adicional Sexta de este P.G.E.</p>



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



FICHA DE GESTION:	RIU-RAU
UNIDAD DE EJECUCION	UE-3
CLASIFICACION Y CALIFICACION	SUELO URBANO
	RESIDENCIAL
CODIGO DE ZONA DE ORDENACION	ZUR/RE
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO CON LIMITACIONES
USOS INCOMPATIBLES	TERCIARIO EXCEPTO LOS COMPATIBLES E INDUSTRIAL
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y AREA DE REPARTO	SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO= SUPERFICIE DE LA UNIDAD A tipo = A objetivo/S área reparto – S suelo público preexistente

PARAMETROS URBANISTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2,suelo)	6.112	IEB (m2 techo/m2 suelo)	0,60
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2)	0,00	IER (m2 techo/m2 suelo)	0,60
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m2)	0,00	IET (m2 techo/m2 suelo)	
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m2)	550,08	IEI (m2 techo/m2 suelo)	
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2)	0	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2)	3.667
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP	0,00
SUP. RED PRIM. AFECTA A SU DESTINO	-	PORCENTAJE RESERVA VPP (%)	0,00
SUP. COMPUTABLE DEL AMBITO (m2)	6.112	NUMERO DE VIVIENDAS TOTAL	14
SUP. INSCRITA RESIDENCIAL (m2 suelo)		NUMERO HABITANTES	35
		NUMERO DE VIVIENDAS POR	22,99

ORDENANZAS DE ORDENACION	Salvo que se formule una ordenanza específica para el ámbito de desarrollo, la normativa urbanística de aplicación son las determinadas en las normas subsidiarias de Rafelguaraf para la zona "Ampliación de casco"
CONDICIONES DE GESTION	
Figura de planeamiento	PLAN DE REFORMA INTERIOR
Se podrá dividir la unidad e más de una unidad de ejecución en función de las determinaciones del plan que la ordene Esta unidad deberá incluir un espacio destinado a zona verde, con una superficie en metros cuadrados de suelo equivalente al 10% de los metros cuadrados de techo previstos en la UE con el objeto de implementar zonas verdes en dichos crecimientos.	



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



CONDICIONES DE ORDENACION
La ordenación pormenorizada debe garantizar la disposición de una zona verde blanda (ajardinada y arbolada en la mayor parte de su superficie), recayendo a la ronda, de modo que complemente las actuaciones a diseñar en el cierre del pueblo que debe quedar caracterizada por los espacios abiertos y arbolados, que actuarán como conectores con la infraestructura verde del territorio circundante. Previamente a la aprobación del instrumento de desarrollo de la unidad de ejecución, se definirá el asiento de la infraestructura verde en este ámbito.
CONDICIONES DE EJECUCION
El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables
Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la CV.
La capacidad de depuración de la EDAR se mantendrá y se obtendrá con informe favorable del órgano competente
El desarrollo podrá hacerse de forma independiente o simultánea a las demás unidades de ejecución previstas en el P.G.E. En el caso de que el desarrollo de la unidad de ejecución se realice por fases, en cada una de las éstas deberá garantizarse la funcionalidad vial y del resto de las infraestructuras.
Antes de su desarrollo deberá garantizarse la capacidad de gestión de los residuos sólidos urbanos. Con relación a la concesión de licencias en este ámbito, se estará a lo establecido en el artículo 177.3 de la L.O.T.U.P. y en la Disposición Adicional Sexta de este P.G.E.



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN

34/43



FICHAS EN DESARROLLO RESIDENCIAL  
ZND-RE

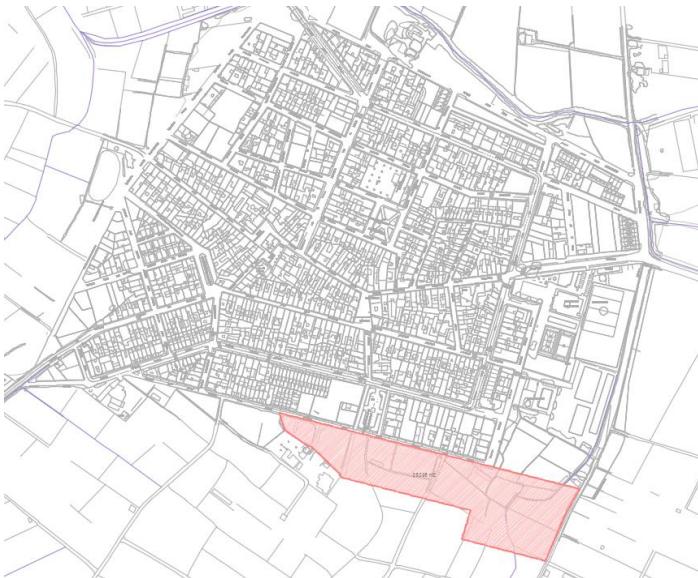


Ayuntamiento de RAFELGUARAF

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



FICHA DE ZONA EN DESARROLLO		SUELO URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL <b>ZND/RE/SUR1 RAFELGUARAF</b> (Baja densidad)				
DEFINICIÓN DE LA ZONA						
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	<b>ZUR-RE</b>					
SUPERFICIE	<b>SECTOR SUR 1</b>		26.096 m <sup>2</sup>			
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL					
USOS COMPATIBLES	Terciario con limitaciones. Dotacional todos los tipos, de esparcimiento y recreo y aquellas que sean compatibles con el uso residencial.					
USOS INCOMPATIBLES	Los no incluidos en las categorías anteriores					
DENSIDAD	Zona de Baja Densidad					
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO(IEB)	0.60 m <sup>2t</sup> /m <sup>2s</sup>					
POBLACION MAXIMA	167hb					
PLANO						
						
PROTECCIONES						
Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje						
AFECCIONES						
Afectado por riesgo de inundación bajo.						
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN						
Se determina el desarrollo mediante Plan Parcial.						
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS						
Se asigna a la zona de ordenación de <b>Ampliación de Casco ACA</b>						
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES						
Normativa urbanística de las normas subsidiarias de Rafelguaraf para la zona <b>Ampliación de Casco ACA</b>						



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



**FICHAS EN DESARROLLO INDUSTRIAL  
ZND-IND**



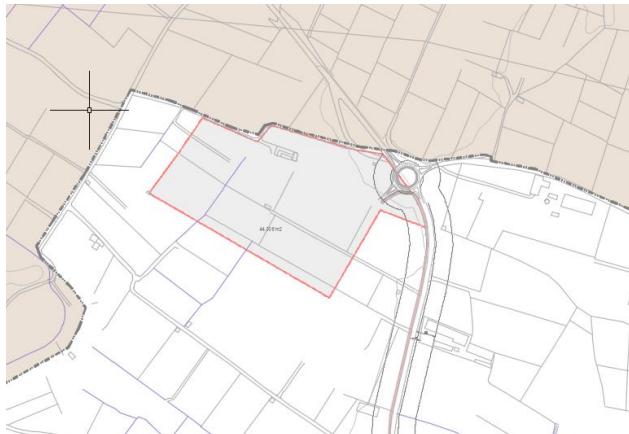
Ayuntamiento de RAFELGUARAF

**PLAN GENERAL ESTRUCTURAL**

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN

**37/43**



<b>FICHA DE ZONA EN DESARROLLO</b>		SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL <b>ZND/IND/IND 1</b> (Baja densidad)		
DEFINICIÓN DE LA ZONA				
<b>CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN</b>		<b>ZUR-IND</b>		
SUPERFICIE	<b>SECTOR IND 1</b>	44.906 m <sup>2</sup>		
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL			
USOS COMPATIBLES	Terciario con limitaciones. Dotacional todos los tipos, de esparcimiento y recreo y aquellas que sean compatibles con el uso residencial.			
USOS INCOMPATIBLES	Los no incluidos en las categorías anteriores			
DENSIDAD	Zona de Baja Densidad			
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO(IEB)	0.50 m <sup>2f</sup> /m <sup>2s</sup>			
POBLACION MAXIMA	-hb			
PLANO				
				
PROTECCIONES				
Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje				
AFECCIONES				
Afección parcial por protección de vistas y por línea de protección de carreteras				
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN				
Se determina el desarrollo mediante Plan Parcial				
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS				
Normativa urbanística determinada a través del Plan Parcial En este ámbito industrial es incompatible el uso educativo para los niveles establecidos en el Decreto 104/2014				
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES				
Normativa urbanística determinada a través del Plan Parcial				



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



**FICHAS DE GESTION**

**ZONA NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL  
ZND-RE**



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

**PLAN GENERAL ESTRUCTURAL**

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



FICHA DE GESTION:	RAFELGUARAF SECTOR SUR-1
CLASIFICACION Y CALIFICACION	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
CODIGO DE ZONA DE ORDENACION	ZND RE
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO CON LIMITACIONES
USOS INCOMPATIBLES	TERCIARIO EXCEPTO LOS COMPATIBLES E INDUSTRIAL
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y AREA DE REPARTO	SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO= SUPERFICIE DE LA UNIDAD A tipo = A objetivo/S área reparto – S suelo público preexistente

PARAMETROS URBANISTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2.suelo)	26.096,00	IEB (m2 techo/m2 suelo)	0,60
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2 suelo)	0,00	IER (m2 techo/m2 suelo)	0,60
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo)	0,00	IET (m2 techo/m2 suelo)	
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo) Superficie equivalente al 25% del techo	3.914,40	IEI (m2 techo/m2 suelo)	
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo) Superficie equivalente al 15% del techo	2.348,64	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2 techo)	15.658
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2 suelo)	2.404,06	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2 techo)	0
SUP. RED PRIM. AFECTA A SU DESTINO (m2)	0,00	PORCENTAJE RESERVA VPP (%)	0
SUP. COMPUTABLE DEL AMBITO (m2 suelo)	26.096,00	NUMERO DE VIVIENDAS TOTAL	59
SUP. INSCRITA RESIDENCIAL (m2 suelo)		NUMERO HABITANTES ESTIMADOS	147
		NUMERO DE VIVIENDAS POR HECTAREA	22,51

ORDENANZAS DE ORDENACION
Salvo que se formule una ordenanza específica para el ámbito de desarrollo, la normativa urbanística de aplicación son las determinadas en las normas subsidiarias de Rafelguaraf para la zona " <b>Ampliación de Casco ACA</b> ".

CONDICIONES DE GESTION			
Figura de planeamiento	PLAN PARCIAL	Gestión	DIRECTA INDIRECTA
SE PODRÁ DELIMITAR UNA O VARIAS UNIDADES DE EJECUCION			
CONDICIONES DE EJECUCION			
1.- La red primaria de comunicaciones adscrita se corresponde con <b>2.404,06 m2</b> del parque del Barranquet pendiente de obtención. 2.- La superficie viaria no ejecutada de la ronda sur deberá completarse con la participación de los propietarios del frente edificado. 3.- El ámbito de gestión asumirá los gastos de depuración y eléctricos derivados del desarrollo. 4.- La capacidad de depuración de la EDAR se mantendrá y se obtendrá con informe favorable del órgano competente. 5.- En la zona de nuevo desarrollo el Ayuntamiento deberá de imponer las condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización de acuerdo con el Anexo I de la Normativa PATRICOOVA. 6.- Los proyectos de urbanización deberán de contemplar todo aquello que indica el artículo 21.5 de la mencionada normativa. 7.- Para el desarrollo detallado del sector será necesario un estudio acústico que establezca las medidas correctoras necesarias.			



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



**ZONA NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL  
ZND-IND**



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

**PLAN GENERAL ESTRUCTURAL**

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



FICHA DE GESTION:	RAFELGUARAF SECTOR SUI-1
UNIDAD DE EJECUCION	
CLASIFICACION Y CALIFICACION	SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL
CODIGO DE ZONA DE ORDENACION	ZND IN
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y AREA DE REPARTO	SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO= SUPERFICIE DE LA UNIDAD A tipo = A objetivo/S área reparto – S suelo público preexistente

PARAMETROS URBANISTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2.suelo)	44.906,00	IEB (m2 techo/m2 suelo)	0,50
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2 suelo)	0,00	IER (m2 techo/m2 suelo)	
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m2	0,00	IET (m2 techo/m2 suelo)	
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo) Superficie equivalente al 15% de la	6.735,90	IEI (m2 techo/m2 suelo)	0,50
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2	22.453,00
	2.757,94		
	Parque Barranquet		
	1.347,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2 suelo)	Carri ciclo-peatonal	(m2 techo)	0
SUP. RED PRIM. AFECTA A SU DESTINO (m2)	0,00	PORCENTAJE RESERVA VPP (%)	0
SUP. COMPUTABLE DEL AMBITO (m2 suelo)	44.906,00	NUMERO DE VIVIENDAS TOTAL	0
SUP. INSCRITA RESIDENCIAL (m2 suelo)		NUMERO HABITANTES ESTIMADOS	0
		NUMERO DE VIVIENDAS POR	0

ORDENANZAS DE ORDENACION
Se formulará una ordenanza específica para el ámbito de desarrollo

CONDICIONES DE GESTION			
Figura de planeamiento	PLAN PARCIAL	Gestión	DIRECTA INDIRECTA
SE PODRÁ DELIMITAR UNA O VARIAS UNIDADES DE EJECUCION			



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



CONDICIONES DE EJECUCION

- 1.- La red primaria adscrita se corresponde con **2.757,94 m<sup>2</sup>** del parque del Barranquet pendiente de obtención.
- 2.- La conexión ciclo peatonal entre el sector y el casco urbano de Rafelguaraf será a cargo exclusivo del sector industrial, lo que implica una superficie de **1.347 m<sup>2</sup>**, que se ajustará con el proyecto de urbanización correspondiente.
- 3.- La zona de protección de la CV-576 incluida dentro del sector, deberá quedar libre de construcciones, instalaciones o actividades, permitiéndose en ella únicamente obras de ligero ajardinamiento no siendo computable esta zona.
- 4.- La conexión del sector con la red viaria deberá ser a cargo del mismo y se diseñará y construirá conforme a las directrices que establezca la Diputación de Valencia.
- 5.- El ámbito de gestión asumirá los gastos de depuración y eléctricos derivados del desarrollo.
- 6.- La capacidad de depuración de la EDAR se mantendrá y se obtendrá con informe favorable del órgano competente.
- 7.- Para el desarrollo detallado del sector será necesario un estudio acústico que establezca las medidas correctoras necesarias

CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

El Plan Parcial podrá dividir y redelimitar el ámbito del sector en una o varias unidades de ejecución adecuándolas a las condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, y conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente. Las nuevas unidades deberán ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la división propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de las redes viarias de borde, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para mejora en las condiciones de ejecución.

CONDICIONES DE ORDENACION

La ordenación pormenorizada debe garantizar la disposición de una zona verde blanda (ajardinada y arbolada en la mayor parte de su superficie), recayendo a la CV-576 con la que limita por el este, de modo que cierre visualmente el acceso a las industrias desde la citada vía.

Se deberá ordenar al menos, un centro de transferencia de residuos, peligrosos y no peligrosos.

En este ámbito industrial es incompatible el uso educativo para los niveles establecidos en el Decreto 104/2014



Ayuntamiento de RAFELGUARAF

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



## TÍTULO SEGUNDO. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

### NORMAS DE INTEGRACION PAISAJÍSTICA

#### NORMATIVA DE PAISAJE Y ELEMENTOS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

##### CAPÍTULO 1. Normas de aplicación general

###### Artículo 1.1. Normas generales.

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.

Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.

Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que esta se altere en el menor grado posible y se propicie así la adecuación, tanto del perfil edificado como del parcelario, a la propia topografía natural de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.

Se prohíben los crecimientos urbanísticos y las construcciones sobre elementos dominantes o en la cresta de relieves montañosos, cúspides del terreno y bordes de acantilado, salvo cuando forme parte del crecimiento natural del Núcleo Histórico tradicional y siempre que no se modifique, sustancialmente, la relación del Núcleo con el paisaje global en el que se inserte; y salvo que se trate de obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones.

- a. En el caso de equipamientos de utilidad pública, deberá justificarse técnicamente que se trata del único lugar posible para localizar la instalación, frente a otras posibles localizaciones alternativas que supongan un menor impacto paisajístico.
- b. En ningún caso podrán urbanizarse suelos con pendientes medias superiores al 50% de desnivel.

Los elementos topográficos tradicionales, artificiales y significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, zonas de escorrentía y otros análogos, se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar. Las acciones de integración deberán ser coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resulten afectados por la ejecución de cualquier tipo de obra.

Cualquier actuación con incidencia en el territorio, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- integrará la vegetación y arbolado preexistente; y en caso de posible desaparición, por regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa vegetal.
- Conservará el paisaje tradicional agrícola y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de los incendios.
- Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y que, en general, requieran un bajo mantenimiento



Con carácter general, se mantendrá el paisaje agropecuario tradicional y característico de los espacios rurales, por su contribución a la variedad del paisaje y por su integración en las áreas urbanizables previstas, permitiéndose aquellos cambios que garanticen su integración paisajista. Se prohíbe todo tipo de anuncio que se pinte o se realice directamente sobre rocas, taludes, muros, etc.

En cualquier caso, será preceptiva la concesión de la correspondiente licencia municipal que habrá de estar condicionada a la aceptación del anunciante del mantenimiento en correctas condiciones del decoro del cartel durante el plazo de duración de la licencia, quedando obligado éste a la expiración de la misma y a la retirada del anuncio, restituyendo las cosas a su estado primitivo, salvo que se obtenga una nueva licencia.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultasen adecuadas con los mismos y previa decisión del organismo o entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades u organismos competentes para su comprobación, protección o explotación, así como su catalogación como Recurso paisajístico.

## CAPÍTULO 2. Normas de aplicación al suelo no urbanizable

### Artículo 2.1. Normas de aplicación directa

En Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de la aplicación de las normas anteriores, serán normas de aplicación directa para las construcciones y edificaciones las siguientes:

a. Las edificaciones en Suelo No Urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determina para armonizar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.

b. No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas.

Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no represente un impacto paisajístico.

c. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

d. Todo proyecto de edificación autorizable en suelo no urbanizable, deberá aportar al trámite de licencia, un estudio de integración paisajística

#### Publicidad

Se entiende por publicidad toda acción encaminada a difundir entre el público, marcas, símbolos o cualquier tipo de información de productos y de servicios, con la finalidad de promover, de forma directa o indirecta, el consumo, el conocimiento o la contratación de bienes inmuebles o muebles o de servicios.

Constituyen publicidad las pancartas, los carteles o imágenes similares que faciliten información dirigida a la venta o alquiler de locales y viviendas. A los efectos de esta normativa, se consideran como publicidad las menciones y reconocimientos de patrocinios, exceptuando las placas o las imágenes similares autorizadas expresamente por la Administración con carácter permanente.



AJUNTAMENT  
DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

JUNIO 2022



La publicidad requerirá de licencia municipal, y esta se otorgará para un período de tiempo limitado.

No se requerirá licencia municipal, excepto en los casos de instalaciones lumínicas particulares o por afectar a monumentos histórico - artísticos o a edificios incluidos en el catálogo de Bienes y Espacios del Plan General y cuando así lo exija el ordenamiento jurídico vigente, para los usos siguientes:

Placas y escudos indicativos de dependencias públicas, sedes de representaciones oficiales extranjeras, clínicas y dispensarios, actividades profesionales y similares, colocadas sobre puertas de acceso o en las proximidades,

Las banderas, veletas o estandartes y elementos similares representativos de países, estados, organismos oficiales, centros culturales, religiosos, deportivos, políticos, colegios y centros con actividades similares.

Los anuncios colocados en el interior de puertas, vitrinas o aparadores de establecimientos comerciales que se limiten a indicar los horarios durante los que están abiertos al público, los precios de los artículos de venta, los motivos de un posible cierre temporal o de un traslado, liquidaciones o rebajas y otros similares, siempre con carácter circunstancial.

Los anuncios que se limiten a indicar situaciones de venta o alquiler de un inmueble de nueva construcción, situados en este durante un año, a contar desde la finalización de las obras.

#### Prohibiciones genéricas

No se permite la colocación de soportes publicitarios que, por su ubicación, forma, color, diseño o inscripciones, impidan la visibilidad del conductor o del viandante, se puedan confundir con las señales de tráfico o perjudiquen la seguridad vial. Tampoco se admiten las instalaciones publicitarias que producen deslumbramiento, fatiga o molestias en los sentidos.

Queda prohibida la instalación de cualquier elemento publicitario en el suelo urbanizable (mientras no se realice su edificación) y no urbanizable; salvo las indicaciones viarias y la señalización de instalaciones.

En las zonas de servidumbre y afección de carreteras, se aplicarán las limitaciones establecidas por la legislación vigente.

No se permite la instalación de soportes publicitarios que afecten las luces, las vistas o el acceso a las dependencias de los edificios.

No se admite la publicidad en aquellos lugares que dificulten o impidan la contemplación de espacios públicos, edificios, elementos o conjuntos monumentales, fincas enjardinadas, perspectivas urbanas o paisajísticas, siempre que estas estén inventariadas o catalogadas.

No se admite la publicidad sobre los cementerios, los monumentos, las fuentes, los equipamientos, los servicios públicos, las zonas naturales y los espacios verdes.

Se prohíben todas las actividades publicitarias en los parques (públicos o privados) y en las fincas con masas arbóreas, bien sean de titularidad pública o privada.

Se considerará la prohibición de publicidad sobre los elementos del mobiliario urbano que no sean quioscos, marquesinas de autobuses, paneles de información publicitaria o todos aquellos elementos dispuestos a este efecto por el Ayuntamiento municipal mediante la correspondiente concesión o contrata.

No se permite la colocación de soportes publicitarios que por su capacidad lumínica produzcan un aumento de la contaminación en este ámbito.

En general, se prohíbe la colocación de carteles, adhesivos, pictogramas o similares, sobre cualquier elemento del paisaje urbano que no esté expresamente previsto. También queda prohibida la aplicación de grafitis o pintadas sobre cualquier elemento del paisaje urbano, si no se dispone de autorización expresa.



### CAPÍTULO 3. Normas de aplicación al suelo urbano y condicionantes paisajísticos para el desarrollo de las unidades de ejecución

#### Artículo 3.1. Normas de integración paisajística en suelo urbano NHT

Las construcciones habrán de adaptarse a la tipología considerada definitoria del carácter identitario del núcleo de Rafelguaraf según la aplicación de las ordenanzas zonales. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje urbano tradicional, o desfiguren su visión. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones del bien inmueble BRL y del BIC han de armonizar con éste. Se prohíbe todo tipo de anuncio que se pinte o se realice directamente sobre, paramentos, fachadas, muros, etc. En cualquier caso, será preceptiva la concesión de la correspondiente licencia municipal que habrá de estar condicionada a la aceptación del anunciantre del mantenimiento en correctas condiciones del decoro del cartel durante el plazo de duración de la licencia, quedando obligado éste a la expiración de la misma y a la retirada del anuncio, restituyendo las cosas a su estado primitivo, salvo que se obtenga una nueva licencia.

#### Artículo 3.2. Generalidades

Se entienden por Normas específicas para el entorno urbano, aquellas determinaciones para el tratamiento de los recursos paisajísticos y elementos del paisaje en el ámbito urbano y su entorno. Son elementos del paisaje urbano los espacios públicos, inclusive el viario, las construcciones, los espacios libres de edificación y el espacio aéreo.

El ámbito de aplicación de estas Normas abarca, por una parte, los usos o las actividades públicas y privadas que se desarrollen en el ámbito municipal y que, por tanto, incidan en el paisaje urbano; y por otra, los aspectos concretos relativos a la conservación y mantenimiento de los parámetros exteriores de los edificios.

Los itinerarios de conexión que atraviesan el suelo urbano de la población son suelos de uso público afecto a su destino. Cualquier actuación de nueva urbanización o reurbanización que promueva el ayuntamiento, tendrá en cuenta el carácter de estos itinerarios de conexión del SEA, en orden a mantener su funcionalidad y continuidad.

#### Artículo 3.3. Paisaje urbano exterior

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.

No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales o desfiguren su visión.

En los accesos al núcleo urbano, se evitará la ocultación de las perspectivas más representativas hacia el Casco urbano y el Núcleo Histórico tradicional, manteniendo la visibilidad de las siluetas más reconocibles.

No se permitirá la ocultación o degradación de vistas singulares del conjunto urbano ni de elementos específicos, los campanarios, edificaciones singulares u otros de análoga naturaleza, los cuales además de contar con algún tipo de reconocimiento institucional o local por sus valores patrimoniales o simbólicos, destaqueen visualmente dentro de la imagen del conjunto.



En la ordenación pormenorizada del planeamiento, los bordes del Suelo Urbano deberán de ser tratados de tal forma que permitan una transición desde el medio urbano hacia el rural lo menos agresiva posible.

#### **Artículo 3.4. Paisaje periurbano**

Se prestará especial atención al tratamiento paisajístico de las periferias urbanas, especialmente a las próximas a las vías de comunicación y a los cauces.

Se dará un tratamiento adecuado a las zonas de borde, tanto en suelo urbano y en suelo urbanizable como en las zonas donde se combinen diferentes partes de tejido urbano, estableciendo como criterio preferente el remate viario inédificado en su borde exterior.

##### **Paisaje urbano interior**

A partir del Estudio de Paisaje, el planeamiento municipal propiciará una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo rodea, definiendo adecuadamente sus bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación.

Definirá las condiciones tipológicas justificándolas en las características morfológicas de cada núcleo. Igualmente, contendrá normas aplicables a los espacios públicos y al viario, para mantener las principales vistas y perspectivas del núcleo urbano. Se prestará especial atención a la inclusión de los elementos valiosos del entorno en la escena urbana, así como las posibilidades de visualización desde los espacios construidos.

Contendrá determinaciones que permitan el control de la escena urbana, especialmente sobre aquellos elementos que la puedan distorsionar como medianeras, retranqueos, vallados, publicidad, toldos y otros de naturaleza análoga.

En la zona de ordenación urbanística Núcleo Histórico Tradicional no se permitirá, salvo declaración de ruina legal, la sustitución indiscriminada de edificios, sino que se exigirá su conservación y que las actuaciones con dicha finalidad o de reforma o renovación armonicen con la tipología tradicional del tejido urbano.

#### **Artículo 3.5. Cierre de las parcelas urbanas**

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse, según la alineación oficial, mediante cerramientos permanentes de 2,00 metros de altura.

Los cierres deberán de estar hechos con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado y con acabados de caravista o enlucidos y pintados según el ornato requerido.

#### **Artículo 3.6. Vallas y protecciones de obras**

Constituyen valla de obra, los elementos no permanentes destinados a la protección de las obras para evitar la accesibilidad y los accidentes.

El propietario de las vallas y los andamios de obra y la empresa constructora que utilice estos elementos, deberán mantenerlos en estado de decoro y seguridad.

Se permite la construcción de vallas y la colocación de andamios en las condiciones que se definen:

- a. Las vallas de precaución de obra deben ser homogéneas en toda su extensión, hasta una altura máxima de 2,5 metros. En calles con pendiente, se aceptarán escalones de hasta 3 metros de altura máxima.
- b. Los elementos prefabricados de la valla de precaución de obra, incluidos las puertas y los soportes, serán tratados preferentemente de un color.



- c. Los andamios que se instalen en las obras de nueva planta o de rehabilitación general, o en las fachadas para posibilitar su limpieza o rehabilitación, se deberán proteger con redes fijadas adecuadamente, en perfecto estado de decoro, y cumpliendo la normativa referente a seguridad.
- d. Los espacios ocupados por los andamios o sus elementos de soporte deberán respetar la normativa vigente en materia de accesibilidad y barreras arquitectónicas.

#### **Artículo 3.7. Publicidad en solares y vallas de obra**

Se acepta publicidad en solares debidamente cerrados mediante la utilización de vallas publicitarias situadas en el mismo plano que el cerramiento, pero siempre con la previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

Se hace extensiva esta situación a todas las condiciones referentes a la instalación medidas y características del uso natural de publicidad en vallas de obra.

Se prohíbe la colocación de más de una línea o batería de carteleras. Se descarta la superposición de estos elementos, de tal manera que la parte superior deberá situarse como máximo a tres metros y medio (3'5 m) sobre la valla en cualquiera de sus puntos.

La empresa explotadora del uso publicitario es responsable del mantenimiento y limpieza del vallado, y si no la hay, el responsable será el mismo propietario del solar.

Quedan prohibidas las carteleras sobre vallas de espacios libres coexistiendo con otras instalaciones publicitarias, situadas en las medianeras de las fincas contiguas, ni en otras situaciones del espacio libre.

#### **Artículo 3.8. Mobiliario urbano e instalaciones públicas**

Deberán respetarse los modelos y criterios de colocación de mobiliario acordados por los órganos municipales competentes. En caso de no existir un modelo o condiciones estipuladas, se tendrán en cuenta colores, formas y materiales acordes con el uso urbano.

A efectos de verificar el impacto paisajístico, será necesaria la licencia municipal expresa para la colocación de elementos de mobiliario, tanto de los concesionarios de servicios públicos, como de servicios privados de bienes de dominio público.

#### **Artículo 3.9. Terrazas y veladores**

Tienen la consideración de terrazas los espacios del dominio público, debidamente señalizados, donde se ubican mesas, sillas, parapoles y toldos, cuando su soporte se despliega desde la fachada para un uso público. Son veladores, las terrazas que cuentan con protecciones en la cubierta y que de forma total o parcial necesitan una instalación en la vía pública.

Se admiten las terrazas y veladores que cumplan la normativa sobre ocupación de la vía pública, barreras arquitectónicas y accesibilidad, y que se ajusten a las condiciones siguientes:

- a. Las cubiertas de los veladores deberán de ser de materiales textiles o similares, soportados sobre elementos ligeros, totalmente desmontables.
- b. No se aceptarán paramentos laterales, excepto cuando se realicen con elementos vegetales.
- c. Los veladores podrán instalarse en espacios públicos siempre y cuando su anchura sea igual o superior a 5 metros.

Las sillas, las mesas y otros elementos auxiliares de las terrazas o los veladores que se instalen, o que sean visibles desde la vía pública, deberán de armonizar entre sí y con el entorno con el cromatismo, los materiales, el diseño y la iluminación.



### **Artículo 3.10. Tratamiento de fachadas**

Todas las fachadas se construirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que hagan posible un buen ambiente urbano, una buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento. Estos criterios se aplicarán tanto en las fachadas delanteras, como en las traseras y los patios, independientemente que sean visibles o no desde la vía pública.

En fachadas y medianeras de las edificaciones se admitirán colores blancos, ocres y siennas, y materiales con texturas lisas. Otros colores propuestos deberán ser autorizados expresamente por el Ayuntamiento. Deberán ocultarse las instalaciones o conducciones sobre las fachadas, excepto las expresamente autorizadas (instalaciones básicas de servicio, como lo son la electricidad, la telefonía y el gas), y siempre en los ámbitos permitidos y con el cumplimiento de las condiciones. Las compañías de suministro son responsables del mantenimiento, seguridad y decoro de estas instalaciones, y tienen la obligación de impedir en todo momento las provisionalidades, desórdenes y dejadeces, así como su visibilidad ostensible.

Las fachadas de los edificios de interés no serán, en ningún caso, objeto de instalaciones y conducciones adosadas.

Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificación colindante. El tratamiento, material y color de cubiertas deberá señalarse expresamente en los proyectos precisos para petición de licencia, con la finalidad de mantener un estilo homogéneo en los edificios de la misma calle, plaza o avenida.

### **Artículo 3.11. Medianeras**

Las nuevas construcciones, si dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad estén acordes con los de la fachada. Por razones de ornato público general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianera en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios.

### **Artículo 3.12. Adecuación de las construcciones al entorno**

Los edificios de nueva construcción, las modificaciones de fachadas en edificaciones existentes y las obras en locales de planta baja, deberán tener en cuenta el ambiente en el que se encuentre y el efecto de su imagen sobre la configuración paisajística del entorno, sobre el espacio público y sobre las edificaciones preexistentes.

No se otorgará licencia para obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, que sean estéticamente inadecuadas al entorno o bien que disminuyan la percepción y la calidad visual del paisaje del entorno.

### **Artículo 3.13. Condicionantes paisajísticos para el desarrollo de las unidades de ejecución**

Las unidades de ejecución deberán desarrollarse creando y/o completando una ronda perimetral en la zona de borde del suelo urbano, que contemple la creación de bandas de transición libres de edificación con la incorporación de elementos de urbanización (mobiliario urbano, tipo de iluminación, vallados, etc) evitando transiciones bruscas o excesivamente marcadas, siempre con un marcado respeto a la topografía, vegetación, trazado de senderos y caminos rurales ya existentes.



## CAPÍTULO 4. La Infraestructura Verde

### Art.4.1. La Infraestructura Verde

1. Conforme a la directriz 39 de la ETCV, todos los instrumentos que desarrollan la estrategia territorial deberán definir la Infraestructura Verde del territorio de su ámbito de actuación con carácter previo al diseño de las actuaciones transformadoras del territorio que en ellos se propongan.

En el caso que nos ocupa, la definición de la Infraestructura Verde se ajusta a lo dispuesto en el artículo 5 de la LOTUP, y en concreto estará integrada por los elementos cuya visión global se refleja en los planos de ordenación de este documento.

La infraestructura verde es el sistema territorial básico compuesto por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores.

La infraestructura verde se extenderá también a los suelos urbanos y urbanizables, comprendiendo, como mínimo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permitan su conexión

2. La Infraestructura Verde no constituye en sí misma una zona de ordenación, sino que sus distintos elementos se zonificarán y regularán de forma adecuada a sus características, a su legislación aplicable, a su función territorial y a la interconexión entre dichos elementos.

### Art.4.2. Elementos que constituyen la Infraestructura Verde municipal

Constituyen la Infraestructura Verde a escala municipal los siguientes elementos:

#### Unidades de Paisaje de calidad alta:

UP Agrícola regadio

UP Agrícola común

UP Espacios forestales

PRR-18 Mondúver

Subunidad de paisaje urbano NHT Berfull, Rafelguaraf y Tossal Nou

#### Recursos del paisaje de interés ambiental

RA1-Caucés

RA2-Vías pecuarias

#### Espacios sujetos a riesgo de inundación

#### Recursos del paisaje de interés cultural-patrimonial de calidad alta (ver en Catálogo Sección Patrimonio Cultural)

Red de acequias

- Sequía de Rafelguaraf
- Sequía de Girambell
- Sequía de Berfull

Acueducto de la acequia del Pla

Hort de la Casa Alta

Hort de Meliana

Hort de la Bomba

Hort de Ferreres o del Pi



AJUNTAMENT  
DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

JUNIO 2022



Hort del Pouet  
Umbracle del Hort de Borrego  
Casa de Vicentico  
Hort de la Senyoria  
La Casa Blava

#### **Afecciones paisajísticas vías de comunicación**

Carretera CV-561 y carril bici asociado y su franja de afección visual  
Carretera CV-576 y carril bici asociado y su franja de afección visual  
Carril bici entre Rafelguaraf y Riu-Rau

#### **Art.4.3. Protección de la Infraestructura Verde**

1. Con carácter general en aquellos parajes, enclaves, recursos o itinerarios incluidos en la Infraestructura Verde se permiten nuevos usos o actividades que no degraden o alteren los hábitats naturales, así como su patrón ecológico y sus valores culturales y/o paisajísticos o supongan un menoscabo de su calidad visual.

2. Como normas particulares de protección se contemplan las siguientes:

##### **Tipo A. Protección Completa. Incluye:**

###### A-1. Zona de protección forestal y suelos de protección de cauces.

Únicamente se permitirá aquellos usos y actividades que potencien sus valores ecológicos, geomorfológicos o paisajísticos y los recogidos en la legislación sectorial que le afecten.

En los cauces y barrancos del municipio, será de aplicación la Ley de Aguas y sus limitaciones a la edificación.

###### A-2. Vías pecuarias

En las diferentes vías pecuarias del término municipal será de aplicación la Ley 3/2014 de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana. En el suelo clasificado como urbano o urbanizable las vías pecuarias se integrarán como paseos o alamedas. La gestión de estos paseos o alamedas será de los ayuntamientos, a quienes corresponderá su adecuación para el uso público, su arbolado y mantenimiento, así como resolver las autorizaciones de uso y ocupación que se planteen. En suelo no urbanizable, las vías pecuarias tienen la condición de suelo no urbanizable de especial protección, con la anchura que figura en la clasificación.

##### **Tipo B. Unidad de Paisaje Agrícola de regadío:**

En la Unidad de Paisaje agrícola de regadío muestra una estructura parcelaria tradicional y significativa de un modelo productivo. El parcelario resulta de la disposición, tamaño y forma de las parcelas de uso agrario consecuencia de la red de acequias y la red de caminos históricos. Cualquier actividad que se lleve a cabo sobre estos terrenos deberá evitar la concentración de parcelas, la desestructuración parcelaria o la generación de parcelas residuales de dimensiones insuficientes para la actividad agrícola, preservando las directrices principales del paisaje agrario. La actividad agraria se define como aquellos usos, actuaciones y procesos relacionados directamente con la producción agrícola como la preparación de la tierra, la siembra, el cultivo, el riego, la poda, la recolección, la transformación y la comercialización del producto final obtenido.

B-1. Vistas desde la CV-561 y 576. Se establece una limitación a la altura de las edificaciones permitidas en cada clase de suelo de a una sola planta y 4.5m de altura hasta los 100m de



AJUNTAMENT  
DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

JUNIO 2022

distancia a contar desde la línea límite de protección de la vía, no pudiendo presentar un frente de edificación a la carretera de más de 50 m lineales.

Si son varias las edificaciones, la separación entre ellas tendrá un mínimo de 50 m lineales. Los cerramientos recayentes a la CV-520 no podrán tener elementos de obra situados por encima de 1,50 metros, salvo en el acceso a la finca donde se autorizarán frentes de hasta 10,00 metros de longitud y 3,00 metros de altura.

#### **Tipo C. Zonas verdes en suelo urbano.**

Afectará a las nuevas zonas verdes a construir en el municipio. El ajardinamiento de las zonas verdes será mediante el empleo de especies arbóreas y arbustivas propias de la zona, de manera que se consiga una integración en el entorno y un ahorro en su mantenimiento al estar adaptadas a las condiciones climáticas. En ningún caso se utilizarán especies incluidas en los anexos del "Decreto 213/2009, por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunitat Valenciana" o legislación que lo modifique

#### **Art.4.4. Trazado actual**

La Infraestructura Verde se estructura a través de conectores territoriales y funcionales, entre los que se encuentran las vías pecuarias, senderos y calles más representativas del núcleo urbano. Estos itinerarios realizan una función de conectividad entre los elementos de la Infraestructura Verde, por lo que ello se deberá proteger con carácter general su trazado.

#### **Art.4.5. Visibilidad**

Los senderos, vías pecuarias y calles más representativas del núcleo urbano constituyen en muchos casos los únicos espacios públicos entre propiedades privadas de gran importancia paisajística. Se debe garantizar la visibilidad desde los itinerarios de la Infraestructura Verde por lo que queda prohibida la colocación de cualquier barrera visual en los márgenes de los caminos que impida la visión del paisaje o recurso paisajístico existente en sus inmediaciones.

#### **Art.4.6. Regulación de nuevos usos en la zona de influencia de la Infraestructura Verde**

Todas aquellas actuaciones o zonas con nuevos usos que se encuentren a menos de 200 metros del límite de cualquiera de los elementos incorporados a la Infraestructura Verde deberán justificar la no afección a sus valores paisajísticos. Para ello, en los obligados Estudios de Integración Paisajística que se redacten se tendrán que implementar las medidas de integración paisajística necesarias para que no se produzca ningún tipo de alteración de la Infraestructura Verde, o bien se desarrollará un Programa de Paisaje para la actuación que implique la mejor gestión del ámbito siempre en relación con la dinámica de la Infraestructura Verde.



## CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO PAISAJÍSTICO PROTEGIDO

1. La clasificación del Patrimonio Paisajístico Protegido en el municipio de Rafelguaraf, siguiendo la categorización propuesta por el estudio de paisaje, distingue cuatro grandes grupos, que son: Unidades de Paisaje, Recursos Paisajísticos de Interés Ambiental, Recursos Paisajísticos de Interés cultural y Recursos Paisajísticos de Interés Visual.

2. Los elementos catalogados y clasificados por categorías, son los siguientes:

### Unidades de Paisaje:

- UP 1 Forestal
- UP 2 Agrícola tradicional de regadío.
- UP 3 Agrícola común de frutales.
- UP 4 Cauces.

### Recursos del paisaje de interés cultural-patrimonial (ver en Catálogo Sección Patrimonio Cultural)

#### EDIFICIOS

Berfull  
Iglesia Parroquial del Nacimiento del Señor  
Iglesia de Tossalnou  
Edificio del Ayuntamiento  
Hort del Pouet  
Umbracle de l'Hort de Borrego  
Hort de Ferreres  
Hort de la Senyoria  
Hort de Meliana  
Hort de Bomba  
Hort de la Casa Alta  
La Casa Blava  
Casa Vicentico  
Acueducto de la Acequia del Pla  
Lavadero municipal

#### YACIMIENTOS

Sin interés paisajístico.

#### VÍAS PECUARIAS

Vereda del Pinar  
Colada del Camino Real de Carcaixent  
Colada Azagador de TossalNou  
Colada Azagador del Camí de la Vereda  
Colada Azagador del Riu-Rau  
Colada Azagador de Sanz o de Berfull  
Colada Azagador del Camino del Quincaller  
Colada Azagador de La PoblaLlarga  
Abrevadero  
Descansadero



AJUNTAMENT  
DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

JUNIO 2022



CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

NORMATIVA DE APLICACIÓN

**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES COMUNES DE LOS BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.**

Artículo 1.- Definición y ámbito de aplicación.	05
Artículo 2.- Objeto de la protección.	05
Artículo 3.- Comisión Municipal de Seguimiento del Patrimonio.	05
Artículo 4.- Régimen general de protección de los bienes que forman parte del Catálogo	06
Artículo 5.- Régimen particular de protección de los bienes que forman parte del Catálogo	
Artículo 6.- Aprovechamiento de los inmuebles incluidos en el Catálogo.	06
Artículo 7.- Definiciones generales.	06
Artículo 8.- Tipos y niveles de intervención.	07
Artículo 9.- Licencias de obra. Condiciones de intervención.	07
Condiciones del proyecto técnico	08
	12

**CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LOS BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.**

Artículo 10.- Deber de conservación	15
Artículo 11.- Regulación de usos.	15
Artículo 12.- Reserva de aparcamiento.	15
Artículo 13.- Definición del color del edificio.	15
Artículo 14.- Instalaciones y cuerpos de cubierta.	17
Artículo 15.- Agregación funcional de edificios catalogados	17
Artículo 16.- Publicidad y rótulos comerciales.	17
Artículo 17.- Actuaciones arqueológicas.	17
Artículo 18.- Declaraciones de ruina.	18
Artículo 19.- Destrucción de un Bien Catalogado.	18
Artículo 20.- Obras en edificios objeto de protección INTEGRAL.	18
Artículo 21.- Obras en edificios objeto de protección PARCIAL.	19
Artículo 22.- Obras en edificios objeto de protección AMBIENTAL.	19
Artículo 23.- Protección de elementos urbanos.	19

**CAPÍTULO 3. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LOS BIENES DE RELEVANCIA LOCAL.**

Artículo 24.- Descripción.	21
Artículo 25.- Normas de protección.	21
Artículo 26.- Normas de protección de los paneles cerámicos.	22

**CAPÍTULO 4. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LOS BIENES ARQUEOLÓGICOS CATALOGADO**

Artículo 27.- Normas de protección.	23
Artículo 28.- Medidas de protección.	23
Artículo 29.- Tipo de actuaciones arqueológicas.	24
Artículo 30.- Autorización de las actuaciones arqueológicas.	24
Artículo 31.-Actuaciones arqueológicas previas a la realización de cualquier intervención en Zonas, Espacios de Protección y Áreas de Vigilancia Arqueológica.	24
Artículo 32.- Condiciones derivadas de la autorización.	24



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATÁLOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

**CAPÍTULO 5. ORDENANZAS PARTICULARES DEL NÚCLEO HISTÓRICO.**

Artículo 33.- Núcleo Histórico.	25
1. Ámbito	
2. Configuración de la zona	
3. Usos pormenorizados	
4. Parámetros urbanísticos	
5. Condiciones de estética y conservación	
6. Actuaciones en espacios públicos	
Artículo 34.- Elementos que no se ajustan al Catálogo.	30
Artículo 35.-Fomento de la Conservación y rehabilitación del patrimonio edificado	31



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

004



## CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

### CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES COMUNES DE LOS BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

#### ARTÍCULO 1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

La normativa de protección afecta a todos aquellos elementos que se ha previsto mantener en su configuración esencial, por su carácter singular o monumental, o por razones históricas o artísticas, preservando sus valores arquitectónicos, ambientales, arqueológicos o etnológicos, según los niveles establecidos en el artículo 42 de la Ley 1/2019.

El ámbito de aplicación de estas normas comprende el término municipal de Rafelguaraf, independientemente de la clasificación del suelo en que se halle el elemento catalogado. **La normativa del catálogo establece la prevalencia de lo determinado por este frente al resto del Plan General Estructural o del instrumento de ordenación pormenorizada (art 42. 4. F de la LOTUP).**

#### ARTÍCULO 2. OBJETO DE LA PROTECCIÓN

El objeto de las presentes normas es regular la ejecución de obras o intervenciones en los elementos catalogados por su interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, arquitectónico, botánico o etnológico, así como aquellos que conforman un ambiente característico o tradicional.

La declaración de protección supone la obligación de mantener aquellos elementos definitorios de la estructura arquitectónica de un inmueble, o de la composición tipológica de un conjunto edilicio, a fin de potenciar el ambiente urbano de la zona en que se ubican.

La normativa de protección sirve, al mismo tiempo, de referencia para las nuevas construcciones que se proyecten, a fin de reforzar los valores arquitectónicos de todo el conjunto. **Cualquier modificación del Catalogo deberá ser informada por la Conselleria competente en materia de cultura (art 47.3 de la LPCV)**

#### ARTÍCULO 3. COMISIÓN MUNICIPAL DE SEGUIMIENTO DEL PATRIMONIO

Para la gestión del presente Catálogo, el Ayuntamiento podrá constituir un órgano colegiado específico, la COMISIÓN MUNICIPAL DE SEGUIMIENTO DEL PATRIMONIO, de carácter técnico-jurídico, que decidirá sobre los aspectos relativos a las obras que se propongan realizar sobre elementos protegidos y de carácter discrecional, por su difícil normalización, con el fin de garantizar la máxima objetividad.

Informará con carácter vinculante las licencias sobre:

Intervención en cualquier concesión de licencia de obras o de actividad que tengan por objeto edificios catalogados en cualquier nivel.

Otras condiciones de carácter discrecional.

Todo ello, con independencia de lo que establece la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano para las intervenciones en monumentos o inmuebles incluidos en sus entornos. Igualmente se tendrá en cuenta lo estipulado por la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, referente a las licencias municipales y obras ilegales.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATÁLOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

#### CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

La Comisión estará constituida por el/la Alcalde/sa o representante en quien delegue, un Concejal designado por la primera autoridad municipal, el/la arquitecto municipal y un funcionario sin voz ni voto que hará las veces de secretario de la Comisión.

#### ARTÍCULO 4. RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES QUE FORMAN PARTE DEL CATÁLOGO

Se establecen los siguientes niveles de protección: Integral, parcial y ambiental.

##### • NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL.

Este nivel de protección integral, de construcciones, recintos o elementos que deben de ser conservados íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas, botánicas o ambientales originarias.

##### • NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL.

Este nivel de protección parcial, de construcciones, recintos o elementos que deben de ser conservados parcialmente, por su valor histórico o artístico, deben de ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y los que presenten valor intrínseco, especialmente la fachada y elementos visibles desde espacios públicos, en el caso de inmueble.

##### • NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Este nivel de protección ambiental, de construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí misma y consideradas individualmente, un especial valor, contribuyen a definir un entorno valioso para el paisaje urbano, por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas que configuren espacios urbanos como calles, plazas o bordes, que deben ser preservados por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano.

Los niveles de protección establecidos en cada uno de los elementos catalogados son los señalados en sus Fichas correspondientes del presente Catálogo.

Cualquier intervención, aun de carácter parcial, que afecte a elementos o partes objeto de protección por este Catálogo, tiene la consideración de obra de edificación conforme al Art. 2.2.c de la L.O.E. y, por tanto, requiere Proyecto según lo establecido en el Art. 4 de la misma Ley.

#### ARTÍCULO 5. RÉGIMEN PARTICULAR DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES QUE FORMAN PARTE DEL CATÁLOGO

Junto con el régimen jurídico de carácter general, señalado en el artículo anterior, todos los elementos incluidos en este Catálogo disponen de una ficha pormenorizada en la que se definen las determinaciones particulares que deben aplicarse en cada caso. Estas determinaciones se definen en el apartado denominado Normativa de Protección, que fija lo siguiente:



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

Condiciones derivadas de la Zona de Ordenación Urbanística:

Este apartado define la Zona de Ordenación propia del bien protegido, remitiendo su contenido a las Normas Urbanística del Plan General.

Inclusión en el Área de Vigilancia Arqueológica:

Este apartado especifica la inclusión o no del bien protegido en alguna de las áreas de vigilancia arqueológica.

Condiciones Particulares derivadas del Nivel de protección:

Este apartado contiene las determinaciones derivadas de la aplicación del régimen de protección correspondiente al nivel de protección y a las características propias de la edificación.

- Definición elementos protegidos: en función de las características propias del inmueble se relacionan detalladamente los elementos protegidos de éste:

*Parcela protegida:* Con carácter general la protección se extiende a la totalidad de la parcela, en la que se encuentre el edificio, por considerar que esta parcelación es resultado de la morfología o estructura urbana original del ámbito, afectando su régimen de protección a la totalidad del arbolado y jardinería existente en la misma, si ésta fuera de interés.

*Cuerpos y volúmenes del interior de parcela:* se considera cuerpo principal (fachada, cubierta y fachada trasera), patio y edificación auxiliar o secundaria.

- Definición elementos protegidos y elementos susceptibles de demolición:

Se determina para cada caso los elementos protegidos y los elementos impropios que son susceptibles de demolición. En el primer caso, se refiere siempre y sin ninguna excepción, a los cuerpos principales de la edificación (conformados por la fachada principal, la fachada posterior y la cubierta). En el segundo caso, los elementos impropios, se trata de elementos que no poseen valores suficientes para su protección o elementos en mal estado de conservación que perjudican el valor que hace merecedor de la protección al bien inmueble y, por lo tanto, deben ser sustituidos o eliminados.

- Se especifica el tipo de obras permitido para cada elemento o cuerpo del edificio dependiendo de si se trata del nivel de protección ambiental/tipológico, parcial o integral y en función del grado de intervención parcial o integral, que se pretenda realizar en el inmueble.

Condiciones Generales:

En este apartado, en forma de reseña, se especifican las Normas Urbanísticas del Catálogo que son de aplicación al edificio. Se refieren a las obligaciones generales, los usos, los rótulos o publicidad permitida, la documentación necesaria para la obtención de licencia, la definición del color de las fachadas, etc.

Condiciones Particulares y Obligatorias en casos de intervenciones integrales o parciales:

En este apartado se describen las NN.UU. del Catálogo, que son de aplicación al edificio por ser un Bien de Interés Cultural, un Bien de Relevancia Local, y/o estar incluido en el Entorno de Protección de un Bien de Interés Cultural, o por contener algún bien mueble o arqueológico protegido.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

**ARTÍCULO 6. APROVECHAMIENTO DE LOS INMUEBLES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO**

El aprovechamiento de las parcelas de los inmuebles incluidos en el Catálogo es el existente en la parte protegida de la edificación más el resultante de la aplicación de los parámetros permitidos en las obras de nueva planta a la parte no protegida. Se entiende como parte protegida de la edificación la correspondiente al cuerpo principal de la edificación, grafiada en las fichas.

**ARTÍCULO 7. DEFINICIONES GENERALES**

- Cuerpo principal o protegido: está formado por una o dos crujías, paralelas a la calle a la que recala la edificación; las fachadas que las contienen, la principal recayente a la vía pública y la trasera recayente al espacio interior de la parcela o al patio; los cerramientos laterales o medianeras y la cubierta que las envuelve. Se trata de la construcción que originalmente contenía los espacios destinados a vivienda.
- Edificación auxiliar o secundaria: está formado por las construcciones interiores de la parcela, realizadas en fases de construcción diferentes al cuerpo principal y destinadas a espacios destinados a albergar material o productos agrícolas, o estancias complementarias a la vivienda como porches, cocinas, lavaderos, aseos, trasteros etc.
- Patio: lo conforma el espacio abierto situado en el interior de la parcela rodeado por el cuerpo principal y la edificación secundaria. Ocupa situaciones distintas según la tipología de la edificación.
- Por tipología de la edificación se entiende la organización u distribución de los espacios interiores y exteriores, adecuados a usos y funciones concretas, que se presentan en esquemas típicos repetidos, según las épocas, clases sociales, usos y carácter de las edificaciones.
- Por estructura interna se entienden las estructuras resistentes, que pueden ser portantes y sustentantes.
- Estructura portante es la que transmite las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio al terreno, muros de carga, pilares, columnas, vigas, jácenas, cimentaciones, etc.
- Estructura sustentante es la que transmite como carga solamente su propio peso, más la sobrecarga de uso que soporta viguetas, forjado, balcones, voladizos, etc.
- Por crujía del edificio se entiende el espacio comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.
- Por elemento añadido se entiende todo elemento que, construido en fecha posterior al edificio original, no reviste ningún interés para la lectura tipología del mismo y que por sus propias características tampoco puede ser considerado de interés histórico artístico, estructural, cultural o sociológico.
- Por elemento impropio se entiende todo elemento producto de una intervención posterior a la construcción del edificio que perturba su imagen y no reviste ningún interés para la lectura formal, artística, o material del mismo y que por sus propias características tampoco puede ser considerado de interés histórico, artístico, estructural, cultural o sociológico.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

**ARTÍCULO 8. TIPOS Y NIVELES DE INTERVENCIÓN**

Se establece un orden creciente de actuaciones posibles para el conjunto de edificios y elementos protegidos, ordenado en función del nivel de intervención transformadora del elemento original.

**1. Obras de estricta preservación-conservación**

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener, reparar y/o consolidar el edificio o construcción en el correcto estado físico de sus elementos constructivos, funcionamiento de sus instalaciones y, en general, de sus condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, sin alterar su configuración exterior e interior. Dentro de las obras de estricta conservación pueden distinguirse dos niveles:

Mantenimiento: son en general las precautorias que, periódicamente, es usual realizar para mantener la salud del edificio (tales como limpiezas, pinturas, repasos de carpinterías y cerrajería, etc.), así como la reparación de daños locales menores (en cubiertas, revestimientos, acabados, eliminación de humedades, reposición de instalaciones menores, etc.). Son obras tendentes a la reparación de pequeños daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los efectos y subsanando las causas. Se trata de obras que no afecten a los elementos portantes ni sustentantes de la estructura interna del inmueble.

Consolidación: son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados, para garantizar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, y la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características puedan ser fijadas indiscutiblemente a partir del propio edificio por repetición de elementos como balcones, elementos ornamentales, etc., por reposición en continuidad (cornisas, impostas, balaustres, etc.) o por otros motivos. Incluso pueden comprender sustituciones locales necesarias (tales como entramados, cuchillos, forjados, jácenas, pilares, arcos, dinteles, bóvedas, antepechos, cornisas, etc.) con el grado de mimetización o diferenciación que se les imponga.

**2. Obras de restauración**

Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior y/o interior a partir de una situación actual degradada, imprópria o alterada, sin perjuicio de la estricta conservación, definida en el apartado anterior, que sea necesaria.

Constituyen el grado máximo de conservación y respeto de las partes que componen y configuran el edificio o elemento, con las que se pretende restituir sus condiciones originales, no admitiéndose inicialmente en el proceso aportaciones de nuevo diseño.

Atendiendo a las particularidades de cada edificio, la restauración puede incluir la recuperación de elementos ocultos o alterados, la supresión de elementos impropios, la realización de las superestructuras necesarias que garanticen la máxima conservación del inmueble (siempre que tales obras se hagan reconocibles y se adecuen estéticamente al conjunto del edificio), e incluso la reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos o desparecidos, que sin haber existido nunca, es demostrable o presumible, científicamente, la intención proyectual de haberlos construido según unas características concretas.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

#### CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

Excepcionalmente se incluyen las obras de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni que afecte a elementos constructivos a conservar.

La característica que esencialmente define a las obras de restauración es la de una necesaria labor previa de investigación que culmina en la formulación de una hipótesis proyectual que debe ser sancionada por la Administración Municipal, así como por aquellos otros organismos o estamentos competentes sobre el edificio o construcción.

Para las obras de restauración definidas con carácter general en los párrafos anteriores se han establecido unas limitaciones que afectan de forma distinta a cada uno de los niveles de protección y que se reflejan en la ficha pormenorizada.

Las limitaciones de estas obras son:

- En todos los inmuebles, incluidos en cualquier nivel de protección en las obras de restauración se eliminarán previamente los elementos considerados impropios, y en particular los que han sido señalados expresamente en la ficha pormenorizada en el apartado valoración pormenorizada.
- En la fachada y cubierta del cuerpo principal, en este tipo de obra, con el objeto de devolver al edificio sus características originales y preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido, se podrán realizar actuaciones de reconstrucción basadas en hipótesis, para la recuperación de elementos ocultos de interés arquitectónico o en mal estado de conservación. En cualquiera de los casos se realizará la reconstrucción, con idénticas técnicas constructivas y reutilización de elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse, en particular los señalados como propios expresamente en la ficha pormenorizada en el apartado valoración pormenorizada.
- En el caso de la intervención en la cubierta del cuerpo principal las obras de restauración pueden contemplar el cambio de materiales para adaptación a las condiciones térmicas, acústicas, prevención de incendios, etc., que exige la normativa específica siempre que dichos cambios no trasciendan a la imagen exterior de la misma.

#### 3. Obras de Rehabilitación

Incluye, además de las dos anteriores, aquéllas que implican la adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, respetando, en cualquier caso, las características estructurales del edificio. Debe garantizarse el mantenimiento del esquema tipológico característico del edificio, su definición volumétrica, fachadas representativas y detalles de interés.

Pueden distinguirse dos niveles de rehabilitación, siempre referidos a intervenciones realizadas en espacios interiores o locales del interior del edificio, a las fachadas traseras y a la cubierta:

Modernización: las obras que se destinan a lograr una mejor adaptación de las condiciones de habitabilidad del edificio o de una parte de sus locales.

Comprende esta categoría las obras de implantación de nuevas instalaciones, la sustitución de las existentes, la redistribución horizontal de locales con modificación de la tabiquería o de las particiones interiores, la apertura de huecos, luces o ventilación a patios, escaleras, zaguanes u otros locales, siempre que no afecten al valor arquitectónico de éstos, la sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados, y la intervención en cubiertas sin variación del material exterior de cubrición.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

## CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

**Reforma:** además de las precedentes comprende la redistribución vertical de locales (tanto por ejecución intermedia de nuevos forjados entre los existentes, como por supresión de parte de los existentes para conformar espacios de doble o mayor altura, o por la variación en la cota y disposición de los existentes y en general cualquier operación de intercomunicación nueva entre los locales ubicados en distintas plantas mediante escaleras, rampas, pozos etc.), la modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación (tales como construcción de nuevos núcleos de escaleras o patios, etc.), incluso sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.

En las obras de rehabilitación, en especial, se mantienen las fachadas, así como los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación que revistan interés histórico o arquitectónico. Las condiciones de reforma en ellas serán particularmente estrictas y pormenorizadas, limitándose a los casos de imprescindible necesidad y cuando no existan alternativas para la utilización del edificio con arreglo a criterios actuales de habitabilidad.

En cualquier caso, se deberán mantener visibles e inalterados los elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental (tales como restos de construcciones precedentes con valor arquitectónico, elementos estructurales de valor plástico, ornamentaciones, carpinterías, cerrajerías, mobiliario adosado y revestimientos de interés, etc.) conservando su sintaxis lógica con el conjunto del edificio, reduciéndose a los casos imprescindibles su traslado del emplazamiento original, optándose por esta solución antes que por su ocultación o destrucción.

En la implantación de nuevas instalaciones se cuidará especialmente la no alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o aperturas de huecos (como en el caso de los casetones de ascensor, o la toma de aire para los sistemas de climatización, etc.). Idénticos objetivos se seguirán en los casos de modernización por sustitución de instalaciones cuando estas tengan su origen en intervenciones posteriores a la construcción del edificio, y hayan supuesto la incorporación de elementos improprios.

La sustitución de cubiertas incluso con cambio de materiales podrá autorizarse siempre que no trascienda al exterior, o emplee materiales de cobertura claramente perturbadores de su entorno (tales como telas de aluminio, telas asfálticas sin tratamiento superficial de color, fibrocemento sin colorear, chapa metálica sin esmaltar, pizarras o sus imitaciones, etc.). En todo caso se mantendrán las características generales de la cubierta precedente, en cuanto a volumetría y tipo (no admitiéndose la sustitución de cubierta inclinada por azotea), excepción hecha de los elementos improprios de carácter adjetivo que deban ser suprimidos.

### 4. Obras de reestructuración

Son las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar, en ningún caso, a la envolvente del edificio. El caso extremo de reestructuración sería el vaciado del edificio con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

### 5. Obras de reconstrucción

Obras cuya finalidad es la construcción de nuevas edificaciones en el lugar ocupado por otras precedentes, de cuya demolición se preserva alguna parte o elemento por estar expresamente protegido por el Plan, sin perjuicio de las de conservación, restauración y/o rehabilitación que fuese necesaria en las partes o elementos que se preservan de la demolición, o alternativamente cuya finalidad es levantar una construcción de nueva planta que reproduzca esencialmente el edificio o construcción que le precedió en la ocupación del solar o espacio.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

#### CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

En ambos casos, será obligatoria la reproducción fidedigna de la volumetría sustituida por la nueva edificación, debiendo mantener la altura de cornisa, de cumbreña y la distancia entre forjados, tanto el de planta baja como los de las plantas de piso.

#### 6. Obras de nueva planta

Comprende la construcción de edificios íntegramente nuevos sobre solares existentes o que puedan crearse a partir de la demolición de edificaciones precedentes, por tanto son obras de exclusiva renovación edilicia, ajena a la conservación material del patrimonio arquitectónico.

Las licencias de demolición de las edificaciones existentes exigirán la presentación del correspondiente proyecto de derribo, y se concederán simultáneamente a las de construcción de los edificios que las sustituyan, a fin de no provocar vacíos duraderos en la trama urbana, excepto cuando se trate de ruina inminente.

#### 7. Demoliciones

En los inmuebles catalogados se permite la demolición de elementos o partes no protegidas, señaladas expresamente en las fichas pormenorizadas del Catálogo. Teniendo en cuenta las condiciones derivadas del nivel de protección asignado a los inmuebles en cada caso, no se permite la demolición de elementos protegidos que se señalan expresamente en las fichas pormenorizadas del Catálogo.

Las obras de demolición en todos los casos quedan sujetas a las condiciones siguientes:

- Afectará únicamente a bienes no inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano. En caso contrario, la demolición señalada en el Catálogo queda condicionada a la autorización de la Consellería de Cultura en los casos en que esta sea procedente. Para este caso se aportará la documentación gráfica y fotográfica necesaria para examinar la ausencia de valores en el elemento susceptible de derribo señalado en la ficha pormenorizada.
- Será necesaria la confirmación de la inexistencia de valores arquitectónicos o artísticos que merezcan conservación en los elementos señalados en el Catálogo como susceptibles de ser demolidos, mediante la información obtenida sobre el estado actual del edificio que deberá presentarse al Ayuntamiento para la petición de licencia de intervención. En caso contrario la licencia de obras podrá condicionar la actuación exigiendo la incorporación del elemento encontrado a la nueva actuación o la reposición o reconstrucción en caso de encontrarse en mal estado de conservación.
- La demolición se realizará siempre que no afecte ni condicione la integridad de las partes protegidas.

#### ARTÍCULO 9. LICENCIAS DE OBRA. CONDICIONES DE INTERVENCIÓN. CONDICIONES DEL PROYECTO TÉCNICO

##### 1.- Condiciones de intervención.

En los edificios catalogados sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por Licencia de Intervención o las dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención. En ambos casos, cuando se trate de un inmueble declarado Bien de Interés Cultural o incluido en el entorno de protección de estos Bienes, deberá tener concedida previamente la autorización de la Conselleria competente en materia de cultura, derivada de la aplicación del artículo 35.3. Autorización de intervenciones, de la LEY 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

#### CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

Previamente a intervenir en un BRL, se redactará un proyecto que de cumplimiento el art. 35.4 de la LPCV, de conformidad con el art. 50.6 de la misma, en los casos recogidos en el artículo 13.5 del Decreto 62/2011.

Para la petición de licencia para las obras de intervención en todos los inmuebles, y elementos protegidos, se aportará la documentación técnica que se describe en el punto 2 de este artículo. Las licencias para las obras de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas. Dichas actuaciones contemplarán la protección total del inmueble salvo cuando las determinaciones particulares de la ficha pormenorizada del elemento contemplen la posibilidad de eliminación de alguna parte sin valor intrínseco señalando las condiciones especiales para la sustitución o reposición, en el caso de la protección ambiental, definiendo si procede la obra de nueva planta a realizar tendente a recuperar los valores originales; o cuando existan elementos con problemas de conservación que deban reponerse en el caso de la protección parcial.

Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del planeamiento, así como a las condiciones particulares definidas en la ficha pormenorizada, pero la concesión de licencia podrá concretar otras condiciones adicionales, para salvaguardar los valores protegidos.

El otorgamiento de la licencia de obras municipal se efectuará por resolución debidamente motivada. En la aplicación de lo anteriormente dispuesto se facilitará el ejercicio de sus atribuciones a los órganos competentes para la tutela del patrimonio histórico, cuando la intervención afecte a bienes declarados de interés cultural o sujetos a procedimiento para su declaración o inventariado como tales. En ningún caso, la aplicación de las Normas Urbanísticas del Catálogo permitirá exceptuar la plena sujeción de dichos bienes a su normativa reguladora específica. En los edificios catalogados sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por Licencia de Intervención o las dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención.

En ambos casos, cuando se trate de un inmueble declarado Bien de Interés Cultural o incluido en el entorno de protección de estos Bienes, deberá tener concedida previamente la autorización de la Conselleria competente en materia de cultura, derivada de la aplicación del artículo 35.3. Autorización de intervenciones, de la LEY 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

#### 2.- Condiciones del proyecto técnico.

En todas las solicitudes de licencias que requieran la presentación de un proyecto técnico, éste estará firmado por técnico facultativo competente.

En las solicitudes de licencia para intervenir tanto en consolidación, restauración, rehabilitación, reconstrucción o reforma de edificios se adjuntará al proyecto técnico como mínimo la siguiente documentación:

- Fotografía de fachada/s.
- Fotografía del edificio incluyendo el entorno.
- Plano con los alzados de las fachadas del edificio y sus adyacentes a escala mínima 1:100.
- Plano de estado actual con las secciones y la totalidad de las plantas, incluida la de sótano y de cubiertas, fachada, alzados interiores y de los patios, a escala mínima 1:100.
- Relación detallada y precisa para la perfecta identificación de los usos existentes y propuestos.
- Plano de situación de las instalaciones de la edificación, tanto existente como propuesta.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

- Estudio acerca de los valores históricos, artísticos, arquitectónicos o arqueológicos del inmueble, del estado actual de este, de las deficiencias que presentan dicho inmueble, de la intervención propuesta y de los efectos de la misma sobre dichos valores. Dicho estudio, es importante que sea redactado por un equipo de técnicos competentes en cada una de las materias afectadas.
- Una vez terminada la intervención se elaborará y se presentará en el ayuntamiento, por la dirección facultativa una memoria descriptiva de las obras realizadas,

Para la concesión de licencia municipal para la ejecución de obras que tengan por objeto la restauración de fachadas -aun cuando se consideren obras menores- se exigirá una documentación que defina detalladamente las obras a realizar.

Estará constituida por:

- Alzado tanto del estado inicial como del resultante de las obras.
- Responsable técnico de las mismas.
- Medidas de protección y seguridad de la vía pública y de las propias obras.
- Si existen en el inmueble en que se acometen las obras, rótulos o anuncios, deberán reflejarse en los alzados correspondientes y ser autorizados expresamente en la licencia municipal.
- En los casos de solicitud de licencia para actuaciones especiales, éstas deberán ser explicitadas suficientemente en su correspondiente solicitud, acompañándose de los documentos, planos, croquis, fotografías, certificaciones de final de obra, altas del Impuesto de Bienes Inmuebles, y cualquier otro documento necesario para acreditar la veracidad de lo declarado por el solicitante.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA



CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

**CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LOS BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

**ARTÍCULO 10. DEBER DE CONSERVACION**

- 1.- Con carácter general los propietarios de inmuebles ubicados dentro de los ámbitos de protección tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarias para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitan obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que le sea propio.
- 2.- Sin perjuicio de lo anterior, los propietarios y poseedores por cualquier título de Bienes de Interés Cultural, Bienes de Relevancia Local o bienes catalogados están obligados a conservarlos y mantener la integridad de su valor cultural

**ARTÍCULO 11. REGULACIÓN DE USOS**

**1.- Usos permitidos:**

- Residencia unifamiliar.
- Residencia plurifamiliar, en el caso en que se justifique que se trata del uso original del edificio. En caso contrario, deberá aportarse un estudio previo sobre la compatibilidad del uso con respecto a la composición de fachada, garantizando la adecuación de los valores protegidos del bien inmueble.
- Terciario administrativo u oficinas y hostelero, siempre que sea por debajo de plantas de uso residencial o en edificios de uso exclusivo. En este caso se exigirá la realización de obras de intervención integral.
- Comercial, restaurantes, bares sin ambiente musical en planta baja. Los proyectos de renovación de plantas bajas para ubicación de locales comerciales u otros usos permitidos, deberán ser acordes con la composición global de las fachadas del edificio.

**2.- Usos prohibidos:**

- \* Industrial (no en caso de que su uso inicial era ese).
- \* Aparcamiento o garaje en planta baja y sótano, siempre que el acceso desvirtúe la composición original de la fachada.

**ARTÍCULO 12. RESERVA DE APARCAMIENTO**

No es obligatoria la reserva de plaza de aparcamiento en el caso de los inmuebles catalogados en cualquiera de los niveles de protección.

En este caso tendrán derecho preferente a la reserva de plaza de aparcamiento en las dotaciones públicas determinadas para este uso.

**ARTÍCULO 13. DEFINICIÓN DEL COLOR DEL EDIFICIO**

El color de las arquitecturas históricas viene definido por el de los propios materiales utilizados en su construcción. En los edificios nobles nos encontramos; piedra, ladrillo y estuco, mientras que en la arquitectura popular es el enlucido coloreado su principal elemento cromático.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

El color forma parte de la cultura propia de los pueblos que se identifican con sus propios colores, producto de su territorio, naturaleza geológica, climatología y peculiaridades de la luz solar

En Rafelguaraf, no existe una gama de colores muy variada, siendo el blanco (encalado) lo más habitual. Esto es más evidente en las zonas más antiguas, con calles estrechas, de forma que el uso de colores claros aporta más luminosidad al entorno.

El color para aplicar al inmueble catalogado se definirá una vez se hayan realizado las correspondientes "cata manhattan" o ventana ejecutada, por restaurador, hasta el soporte para corroborar la pintura original del edificio. Una vez ejecutada dicha cata, presentado el informe se procederá a inspeccionar el resultado por parte del técnico municipal que confirmará el color a adoptar en la actuación que se pretende realizar.

En ausencia de restos pictóricos, se utilizarán las siguientes gamas de colores:

**Gama cálida**

RAL 1000	RAL 1001	RAL 1002	RAL 1003	RAL 1004	RAL 1005
RAL 1006	RAL 1007	RAL 1011	RAL 1012	RAL 1013	RAL 1014
RAL 1015	RAL 1016	RAL 1017	RAL 1018	RAL 1019	RAL 1020
RAL 1021	RAL 1023	RAL 1024	RAL 1026	RAL 1027	RAL 1028
RAL 1032	RAL 1033	RAL 1034	RAL 1035	RAL 1036	RAL 1037
<b>Excluidos 1026, 1028 y 1036</b>				RAL 3012	RAL 3014

**Gama fría**

RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005
RAL 7006	RAL 7008	RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012
RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021	RAL 7022	RAL 7023
RAL 7024	RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032	RAL 7033
RAL 7034	RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039
RAL 7040	RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044	RAL 7045	RAL 7046
RAL 7047	RAL 7048				

**Excluidos 7013, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024 y 7026**



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

**ARTÍCULO 14. INSTALACIONES Y CUERPOS DE CUBIERTA**

Se prohíbe la ubicación de cualquier elemento perteneciente a las instalaciones de agua, electricidad, telecomunicaciones, aire acondicionado, paneles solares, etc. sobre la fachada y el faldón del cuerpo principal del edificio, correspondiente a la calle, pudiéndose ubicar estas sobre las cubiertas de los cuerpos auxiliares o secundarios, favoreciendo además que no sea posible su percepción desde la vía pública.

Respecto a la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de redes de infraestructuras de telecomunicación, en aplicación de la ley 11/2022, solo estará prohibido, el cruce de calles en aéreo, en las áreas definidas en este catálogo como NHT\_BRL.

Igualmente solo está prohibido el cableado en aéreo en las fachadas de edificaciones declaradas BRL y en las edificaciones con protección integral y parcial. En las edificaciones ubicadas en las zonas calificadas como NHT-BRL., en el resto de los edificios catalogados, ayuntamiento y operadores buscaran una solución satisfactoria al problema, que minimice el impacto visual.

Por último, en función de las circunstancias anteriormente descritas, en el resto de actuaciones no será necesaria la obtención de licencia de obras, sustituyendo esta obligación por una declaración responsable.

**ARTÍCULO 15. AGREGACIÓN FUNCIONAL DE EDIFICIOS CATALOGADOS**

Cuando se desarrollen a través de un proyecto único obras de intervención edilicia cuya finalidad sea la agregación funcional de edificios protegidos vinculados por una relación de colindancia (constituyendo o no éstos conjunto edificatorio), dicho proyecto deberá contemplar necesariamente el mantenimiento de las características tipológicas y funcionales de cada una de las unidades sobre las que interviene, no pudiendo en consecuencia, reubicar o provocar la desaparición de elementos consustanciales a las mismas tales como la disposición de los forjados, cubierta y huecos de fachada.

**ARTÍCULO 16. PUBLICIDAD Y RÓTULOS COMERCIALES**

La introducción de anuncios o publicidad exterior a los planos de fachada de los edificios que, en cualquiera de sus acepciones, irrumpa en dicha escena urbana, salvo la de actividades culturales o eventos festivos que, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado solicite y obtenga autorización expresa.

Se exceptúan los que se adosen a los huecos de planta baja cuando su superficie no exceda de un metro cuadrado y los que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATÁLOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

**ARTÍCULO 17. ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS**

La licencia de obra que incluyan demoliciones, en todos los inmuebles catalogados incluidos en Área de vigilancia arqueológica o espacios de protección arqueológica, queda condicionada a la realización por parte del promotor de un estudio previo, suscrita por técnico competente, sobre los efectos que las mismas pudieran causar en los restos de esta naturaleza, que deberá aportar ante la Consellería competente en materia de cultura y del que puede derivarse la necesidad de realización de actuaciones arqueológicas, con las condiciones y autorizaciones reguladas en las presentes normas.

**ARTÍCULO 18. DECLARACIÓN DE RUINA**

Si la situación legal de ruina se declara respecto a edificio catalogado u objeto del procedimiento de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

La Administración podrá concertar con el propietario su rehabilitación. En defecto de acuerdo, puede ordenarle que la efectúe otorgándole la correspondiente ayuda u ordenar la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el Ayuntamiento podrá acordar el apeo, apuntalamiento o cualquier medida que se estime necesaria para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio, y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas.

**ARTÍCULO 19. DESTRUCCIÓN DE UN BIEN CATALOGADO**

Cuando por cualquier circunstancia resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario no excederá el preciso para la fiel restitución de los valores afectados, que podrá ser ordenada.

La destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación o sujeción del inmueble al Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.

**ARTÍCULO 20. OBRAS EN EDIFICIOS OBJETO DE PROTECCIÓN INTEGRAL.**

Sólo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora del estado general o instalaciones del inmueble o elemento protegido.

No obstante, puede autorizarse:

**a.-** La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, utilizando siempre técnicas y soluciones constructivas propias de la época de su construcción y recuperando el diseño original, utilizando soluciones de acabados que permitan distinguir las partes reconstruidas de las originales



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATÁLOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

#### CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

**b.-** Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

**c.-** Intervenciones singulares sobre edificaciones anexas a cuerpos o elementos con protección integral, siempre que su finalidad sea la puesta en valor de las cualidades de estos.

Si el Catálogo prohibiera la demolición de elementos concretos su enumeración se entenderá vinculante, aunque no exhaustiva. Cuando los valores apreciados se presentan de manera generalizada en el elemento o conjunto, lo que supone que la mayoría de sus componentes principales tiene su interés de cara a su conservación y, además poseen un carácter material. En estos edificios sólo se admitirán obras de **preservación/conservación** y de **restauración**, que persigan la mejora del estado general del inmueble o elemento protegido.

#### ARTÍCULO 21. OBRAS EN EDIFICIOS OBJETO DE PROTECCIÓN PARCIAL

En el caso de protección parcial puede autorizarse:

**a)** Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, zaguán, si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios,

**b)** La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior será posible cuando no gocen de protección específica por el Catálogo, en bienes no inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, y, además, que sean de escaso valor definitorio del conjunto, o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.

En ningún caso podrán ser objeto de demolición la fachada o fachadas principales o características ni los espacios principales de acceso o distribución interior. Cuando su estado de conservación exija intervenciones de demolición parcial, siempre se reconstruirá el elemento demolido con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse

En ningún caso se permite la eliminación de los forjados del cuerpo principal, si así se especifica en las fichas individualizadas.

#### ARTÍCULO 22. OBRAS EN EDIFICIOS OBJETO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Se podrán autorizar:

**a)** La demolición de elementos pertenecientes a la edificación auxiliar o secundaria, que ocupa la parte interior de la parcela de los edificios, así como de las partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando los elementos propios. Es obligatoria la reposición del volumen preexistente, respetando el entorno y el carácter originario de la edificación

**b)** La reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse, de modo que la actuación contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas que configuren espacios urbanos como calles, plazas o bordes, que deben ser preservados por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano. En el caso de existir daños irreversibles en la fachada principal se permitirá la eliminación de esta con las condiciones indicadas en el apartado b), presentando junto con el final de la obra un detallado informe sobre la métrica, sistemas constructivos y materiales de la fachada demolida.

Igualmente se permitirán actuaciones que igualen las soluciones de los elementos del conjunto, equilibrando así el aprovechamiento o mejorándolo

**ARTÍCULO 23. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS URBANOS**

Se protegen los elementos situados en vía pública que poseen interés artístico o reconocimiento popular. En los casos en que los elementos se sitúen integrados en paramentos de inmuebles de particulares, sus propietarios vienen obligados a no intervenir sobre ellos, salvo que se propongan obras de modificación o sustitución de la fachada en que se ubica el elemento protegido. En esos casos los propietarios deberán solicitar, con anterioridad a la solicitud de la preceptiva licencia, la aprobación de la propuesta a la Comisión de Seguimiento.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

**CAPÍTULO 3. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LOS BIENES DE RELEVANCIA LOCAL**

**ARTÍCULO 24. DESCRIPCIÓN.**

Así mismo, la disposición adicional quinta introducida por la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, establece que, en todo caso, gozan de la consideración de Bienes Inmuebles de Relevancia Local, las siguientes categorías de elementos arquitectónicos:

- Los núcleos históricos tradicionales, así denominados conforme a la legislación urbanística.
- Los "pous o caves de neu" o neveras.
- Las chimeneas de tipo industrial construidas de ladrillo anteriores a 1940.
- Los antiguos molinos de viento.
- Las barracas tradicionales de la comarca de l'horta de valencia.
- Las lonjas y salas comunales anteriores al siglo XIX.
- La arquitectura religiosa anterior al año 1940 incluyendo los calvarios tradicionales que estén concebidos autónomamente como tales.
- Los paneles cerámicos exteriores anteriores al año 1940.

**ARTÍCULO 25. NORMAS DE PROTECCIÓN.**

En estos edificios sólo se admitirán obras de **preservación/conservación** y de **restauración**, que persigan la mejora del estado general o instalaciones del inmueble o elemento protegido. No obstante, puede autorizarse:

- Los Bienes pertenecientes al Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano estarán sujetos a las determinaciones de la Ley 4/98, de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano y sus posteriores modificaciones, así como al DECRETO 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.
- Los Bienes de Relevancia Local son elementos pertenecientes al Catálogo que tienen asignado el nivel de protección integral, y con carácter general deberán cumplir las Normas Urbanísticas del Catálogo.
- La normativa particular de protección se define en la ficha pormenorizada de cada elemento
- Las actuaciones a realizar mediante licencia municipal se intervención, las intervenciones cuando sean llevadas a cabo sin necesidad de licencia y las ordenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación según el Artículo 50.4 de la Ley 4/98, se ajustarán estrictamente a las determinaciones establecidas en el Catálogo. Los ayuntamientos deberán comunicar a la Conselleria competente en cultura en el plazo de diez días, las actuaciones que ellos mismos realicen, las licencias de intervención concedidas y las ordenes de ejecución que dicten sobre estos bienes.
- El contenido del proyecto técnico para la intervención en un Bien de Relevancia Local, según el artículo 50.6 de la Ley 4/98, contendrá un estudio acerca de los valores históricos, artísticos, arquitectónicos o arqueológicos del inmueble, el estado actual de éste y las deficiencias que presente, la intervención propuesta y los efectos de la misma sobre dichos valores. El estudio será redactado por un equipo de técnicos competentes en cada una de las materias afectadas e indicará, en todo caso, de forma expresa el cumplimiento de los criterios establecidos en el artículo 38 de la Ley.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

Dentro del mes siguiente a la conclusión de la intervención, el promotor del proyecto presentará ante el ayuntamiento que otorgó la Licencia, para su remisión a la Conselleria competente en materia de cultura, una memoria descriptiva de la obra realizada y de los tratamientos aplicados, con la documentación gráfica del proceso de intervención elaborada por la dirección facultativa.

- Con carácter general cualquier intervención en un monumento se ajustará a los criterios definidos en el artículo 38 de la Ley 4/98. En las obras a ejecutar en los espacios protegidos o entornos de BRL, se deberá presentar la documentación técnica necesaria que permita evaluar la idoneidad y transcendencia patrimonial de cada intervención, por ello se exigirán estudios documentales de carácter histórico artístico, urbano y arquitectónico que, con apoyo gráfico, permitan el análisis comparativo de la propuesta.

**ARTÍCULO 26. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS PANELES CERÁMICOS**

Los paneles cerámicos indicados en el artículo 24 de las presentes Normas Urbanísticas tienen protección de BRL.

Las intervenciones en los edificios señalados deberán presentar, junto con la documentación técnica necesaria para la obtención de la licencia de obras, un estudio gráfico y técnico de los paneles cerámicos, así como una memoria descriptiva de las actuaciones a realizar para el mantenimiento y conservación de dichos paneles en el transcurso de las obras.

Así mismo, en caso de derribo de la edificación en que se halla el panel cerámico, éste deberá ser restituido en la misma situación de la nueva edificación.

En el caso de que el antiguo edificio no sea sustituido por uno nuevo, éste deberá ser depositado en el museo de Etnología de Valencia, debiendo presentar un proyecto de desmontaje y montaje realizado por técnico competente en temas de restauración que deberá ser autorizado por la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

**CAPÍTULO 4. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LOS BIENES ARQUEOLÓGICOS CATALOGADOS**

**ARTÍCULO 27. NORMAS DE PROTECCIÓN**

La protección de los yacimientos arqueológicos catalogados o en fase de estudio se regirá por la siguiente normativa:

- En los suelos en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados se prohíbe, por la legislación vigente, toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización.
- En los suelos en que se constaten yacimientos arqueológicos detectados en superficie con indicios o indicadores arqueológicos que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa y sus resultados.
- Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en Zonas Arqueológicas o Paleontológicas o en espacios de protección o áreas de vigilancia arqueológica o paleontológica aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65, cuyo régimen se aplicará íntegramente.

**ARTÍCULO 28. MEDIDAS DE PROTECCIÓN.**

Los ámbitos de vigilancia arqueológica estarán sujetos a las siguientes medidas.

Control y seguimiento de los bienes catalogados, según su naturaleza, dependiendo de los conocimientos que de ellos se tienen (prospecciones, excavaciones, toponimia, fuentes orales, documentales, etc.), además de su grado de conservación y las posibilidades de estudio y recuperación de estos, ampliando, en todo caso, la información disponible: ficha técnica, planimetria, fotografía, etc.

La concesión de licencia urbanística de cualquier índole, que comporte movimiento de tierras, o traslado o supresión del bien, estará sujeta a informe previo del Servicio Técnico Municipal, acerca de la compatibilidad de la obra pretendida con la preservación de los restos arqueológicos o etnológicos que pudieran existir en el lugar, indicando las precauciones que deban adoptarse.

- Si la emisión del informe precisa la realización de previas indagaciones o excavaciones en el terreno, el propietario o interesado, a su costa deberá contratar técnico competente y facilitar el acceso y estancia del técnico, enseres y vehículos en la parcela durante el tiempo necesario para efectuar las labores. Se deberá entender suspendido el plazo en tanto se realicen los trabajos arqueológicos.
- Si las excavaciones e indagaciones se pudieran efectuar al tiempo de realizar las obras particulares, sin presumible demérito para los posibles restos existentes, se propiciaría esta solución. En tal caso, el interesado vendrá obligado a señalar la fecha del inicio de las obras y a prestar su colaboración para facilitar el trabajo de los servicios municipales.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATÁLOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

#### CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

- Si durante la ejecución de las obras autorizadas se produjeran hallazgos de interés, deberán interrumpirse aquellas el tiempo preciso para acometer indagaciones complementarias o para el examen y extracción de las muestras, así como, en su caso para poder dictaminar y resolver la adopción de las medidas reguladas en el artículo siguiente. La licencia se entenderá condicionada al pleno acatamiento de estas limitaciones.
- Los solares en los que se solicite la intervención arqueológica han de estar correctamente vallados, libres de basuras y permitir el fácil acceso de personas y vehículos a su interior.

#### ARTÍCULO 29. TIPOS DE ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS

Se considerarán actuaciones arqueológicas las definidas en el artículo 59 de la Ley 4/1998, del Patrimonio Cultural Valenciano y sus posteriores modificaciones.

#### ARTÍCULO 30. AUTORIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS

Toda actuación arqueológica deberá ser autorizada expresamente por la Consellería competente en materia de cultura en las condiciones que se determinan en el artículo 60 de la Ley 4/98.

#### ARTÍCULO 31. ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS PREVIAS A LA REALIZACIÓN DE CUALQUIER INTERVENCIÓN EN ZONAS, ESPACIOS DE PROTECCIÓN Y ÁREAS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA

En todos los inmuebles ubicados en el ámbito del Núcleo Histórico Tradicional, por encontrarse ubicados sobre espacios y áreas de protección arqueológica, para la realización de obras u otro tipo de intervenciones o actividades que impliquen remoción de tierras, sean públicas o privadas, el promotor deberá aportar ante la Consellería competente en materia de cultura un estudio previo suscrito por técnico competente sobre los efectos que las mismas pudieran causar en los restos de esta naturaleza, en las condiciones que se determinan en el artículo 62 de la Ley 4/98.

En caso de que para la elaboración del estudio previo resulte necesario acometer alguna de las actuaciones previstas en el artículo 59 de la Ley 4/98 las mismas serán autorizadas en los términos de los artículos 60 y 64 de la misma ley.

#### ARTÍCULO 32. CONDICIONES DERIVADAS DE LA AUTORIZACIÓN

Actuaciones de puesta en valor de los restos arqueológicos. Si del resultado de las actuaciones y estudios arqueológicos resulta la existencia de elemento arqueológico a conservar, en la actuación o intervención prevista sobre el inmueble (consolidación, conservación, restauración, rehabilitación) se incluirá un proyecto de puesta en valor de los restos encontrados que deberá ser autorizado por la Conselleria competente en materia de cultura.

Modificación del aprovechamiento existente en la parcela. Si como resultado de la puesta en valor de los restos arqueológicos encontrados existiera perdida del aprovechamiento urbanístico existente en la parcela donde se produce el hallazgo, éste no será motivo de compensación.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

**CAPÍTULO 5. ORDENANZAS PARTICULARES DEL NÚCLEO HISTÓRICO**

**ARTÍCULO 33. NUCLEO HISTORICO TRADICIONAL (NHT-BRL)**

**1.- Ámbito:**

Las zonas de los Núcleos Históricos Tradicionales (NHT), están constituidas por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo.

Se corresponde con el centro histórico Tradicional de Rafelguaraf y Tossalnou. El núcleo histórico tradicional de Rafelguaraf se ha delimitado cogiendo en continuidad la primitiva alquería de Rafelguaraf (entorno del edificio de la Señoría) y el desarrollo del "Raval" (calle San Vicente Mártir) a principio del siglo XX.

**2.- Configuración de las zonas:**

La zona de los Núcleos Históricos se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

**3.- Usos pormenorizados:**

- **Uso dominante:** Residencial unitario (RU)

**• Usos compatibles:**

- Residencial múltiple (RCM).
- Terciario
- Hotelero.
- Oficinas.
- Dotacional.
- Infraestructuras de comunicaciones, de energía eléctrica y de alumbrado público
- Almacén compatible con la vivienda, con las limitaciones impuestas en la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.
- Talleres artesanales. Además de las limitaciones genéricas para actividades, se establecen las siguientes limitaciones concretas:
  - \* Deberán ubicarse únicamente en planta baja.
  - \* La potencia máxima instalada en electromotores y elementos de producción será de 7 C.V. totales (5 kW).
  - \* Su superficie máxima construida será de 200 m<sup>2</sup>.

**• Usos prohibidos:**

Los demás usos no calificados como permitidos y especialmente:

- Industrial
- Recreativo (a excepción de los de titularidad pública).
- Aparcamiento, salvo que no obligue a la apertura de una nueva entrada

El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**4. Parámetros urbanísticos.**

**a) Relativos a la manzana y el vial:**

Alineaciones de viales, son las que vienen definidas en el plano del Plan General. La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el mismo plano, y no podrán retranquearse de las alineaciones actuales.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

**b) Relativos a la parcela:**

Parcela mínima: Se mantendrá en los Núcleos Históricos Tradicionales de Rafelguaraf y Tossalnou el plano parcelario/catastral actual. El resto de las especificaciones están contenidas en las normas del Plan General.

**c) Número máximo de plantas:**

Parcela mínima: En cada uno de los Núcleos Históricos Tradicionales se mantendrán la media de los edificios protegidos (dos y tres plantas). En el caso de obra nueva dependerá de la zona

- Plaza de la iglesia, plaza de la constitución, calle mayor y calle Sant Roque hasta los números 14 y 15 **el número máximo de plantas será de tres (III).**
- Resto de calles del Núcleo Histórico Tradicional **el número máximo de plantas será de dos (II).**
- Núcleo Histórico Tradicional de Tossalnou **el número máximo de plantas será de dos (II).**

**d) Altura máxima de cornisa:**

La altura máxima de cornisa viene delimitada por la altura actual del conjunto o edificio protegido.

**e) Parámetros y características en general:**

Conjuntos y edificios protegidos: En estas edificaciones las características (altura de cubierta, tipo de cubierta, vuelos, tamaño de los huecos, etc) se mantienen. En caso de ruina inminente el edificio de reposición deberá mantener todas las características del edificio protegido.

En el resto de los edificios, cuando se proponga la sustitución deberá presentar las características del entorno siendo sus parámetros los del entorno próximo. Quedan prohibidos los áticos, los semisótanos, los sótanos, altillos y los miradores.

**e.1. Áticos:** No se permiten.

**e.2. Semisótanos:** No se permiten,

**e.3. Sótanos:** No se permiten.

**e.4. Altillos:** No se permiten.

**e.5. Cuerpos volados:** Quedan prohibidos los miradores, tanto de fábrica como acristalada, de carácter fijo o añadido, y las marquesinas en planta baja.

5.- Condiciones de estética y conservación:

**a) Sobre la protección:**

Se establece una protección genérica de la zona que se delimita como Núcleo Histórico, con la finalidad de preservar el ambiente urbano existente, tanto el entramado viario como la edificación propia que ha llegado a nuestros días en desigual estado de conservación y uso.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

## CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

Como origen y motivación básica de las medidas que se adoptan para la conservación de esta zona, cabe resaltar lo establecido en la Sección II. Deber de edificar, conservar y rehabilitar, del Capítulo I. Régimen de solares, edificación directa, rehabilitación y actuaciones aisladas, y en el Capítulo II. Situación de ruina e intervención en edificios catalogados del Título III. Gestión de la edificación y la rehabilitación de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, en cuanto a la obligatoriedad de la conservación de los edificios por cuenta de sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

Como norma general, todas las edificaciones de nueva planta y rehabilitaciones superiores al 60% de la superficie construida total del edificio, deberán adecuar las fachadas a la estética, tipología y acabados del entorno.

### b) Cubiertas:

En las obras nuevas, las cubiertas serán inclinadas de teja con pendientes comprendidas entre el 25 – 35%. El vuelo máximo de la cubierta sobre las alineaciones será de un máximo de sesenta centímetros.

La cubierta antes definida no tendrá ninguna perforación en todo su recorrido, manteniendo su desarrollo constante y continuo en los dos planos, no admitiéndose ningún tipo de hueco, aun en el caso de que éste se encuentre enrasado con el plano de cubierta. No podrán instalarse sobre ella elementos técnicos de ningún tipo.

Las cubiertas inclinadas serán de teja curva, árabe o similar, prohibiéndose la utilización de teja esmaltada. No se permiten las cubiertas de fibrocemento, opaco o translúcido, de planchas metálicas y por extensión, cualquier sistema similar o degradado. Se permiten los materiales tipo panel sándwich, paneles mixtos, etc., siempre y cuando no trascienda al exterior, debiéndose cubrir siempre con teja árabe.

### c) Fachadas exteriores:

Las fachadas deberán ser planas, debiendo estar en la alineación oficial. No se permitirán retranqueos en ninguna de las plantas, incluyendo la baja.

Huecos en fachadas: Los huecos de fachada serán, como regla general, de altura superior a su anchura, de forma que la altura supere siempre en un 50% como mínimo a la anchura. Solo se podrá alterar esta proporción en el caso de los huecos correspondientes a la última planta de edificios de más de dos alturas, cuando corresponda al tratamiento propio de las cambras. En estos huecos no se permiten elementos volados.

La disposición de los huecos en fachada deberá guardar la simetría de los ejes verticales, de forma que predomine la direccionalidad vertical en la composición. La superficie total de huecos en fachada no será superior al 40% de la superficie de esta, excepto en casos de manifiesta imposibilidad por anchura de fachada especialmente reducida.

Los proyectos de nueva construcción de edificios deberán adecuar las fachadas a las tipologías existentes en Rafelguaraf aportando soluciones compositivas con predominancia de los trazados reguladores verticales, debiendo ser los huecos de proporciones manifiestamente verticales y estar alineados.

Elementos de carpintería: La carpintería exterior (puertas, ventanas, celosías, contraventanas y persianas) será preferentemente de madera vista en su color natural. Podrá ser de aluminio, acero u otro material (siempre en colores planos y neutros), con secciones ajustadas al tamaño y proporción de los huecos. No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

Los elementos de carpintería, puertas, ventanas, contraventanas, puertas balconeras, etc., se alinearán con el haz interior del hueco que cierren. El espesor visto de jambas y dinteles deberá superar los 0,25 metros. Se prohíben expresamente los cajones de persiana exteriores y las persianas enrollables de cajón. Se podrán utilizar persianas tipo "alicantina".

**Cerrajería:** La cerrajería será metálica, con despiece simple y predominio de la verticalidad, con diseños acordes con las soluciones tradicionales, entendiendo como tales los compuestos por barras verticales de acero macizo, hierro forjado o fundición, rematadas superior e inferiormente por una pletina de acero. Los antepechos de los balcones serán calados en toda su altura.

Se podrán emplear soluciones de cerrajería utilizadas en los edificios catalogados, siempre que sean acordes con el edificio que se proyecta. Las rejas y barandillas se pintarán preferentemente en color negro. Las rejas, quicios y elementos decorativos tradicionales, podrán sobresalir hasta una distancia de diez (10) centímetros del paramento de fachada sin revestir, llegando dicho zócalo sobresaliente hasta la rasante de la acera.

**Tratamiento de las plantas bajas:** Comprenden el cuerpo del edificio que va desde la rasante hasta el primer forjado que admite voladizo. Tendrán un tratamiento semejante al resto del edificio en lo que a proporción de vanos y materiales se refiere. En el proyecto quedará definido su tratamiento y diseño, que será ejecutado al mismo tiempo que el resto de la edificación, y será condición indispensable para dar por finalizada la obra.

Cuando la planta baja esté destinada a local comercial, pendiente de habilitación, que no esté incluido en el proyecto del edificio, el diseño de los vanos se hará de conformidad con el resto de la fachada y el plano de estos se retranqueará 25 cm, cegándose con los mismos materiales, textura y color que vengan definidos para la fachada del edificio.

Los escaparates de los comercios deberán acomodarse a la estructura de huecos existente en el edificio en que se ubiquen y, preferentemente, formarse en hueco preexistente sin modificar el mismo. Se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición de la fachada, cuando ésta hubiese sido alterada por otras intervenciones.

**Puertas de garaje:** Cuando se efectúe la reserva de aparcamiento en el inmueble, podrá permitirse que el hueco de acceso no cumpla con lo especificado en cuanto a dimensiones y proporción, siempre que las características del diseño queden justificadas, guardando relación y coherencia con el resto del edificio en lo que se refiere a la relación hueco/macizo, líneas y ritmos verticales compositivos, proporción de huecos y utilización de materiales. Estos últimos deberán quedar perfectamente definidos en el proyecto, prohibiéndose las puertas de tipo seccional en PVC o acero prelacado blanco.

**Revestimiento de muros y paramentos:** Los revestimientos de muros y paramentos serán preferentemente enfoscados, con acabado de pintura, en ausencia de restos pictóricos, y hasta que exista una carta de colores propios del ámbito resultado de las intervenciones que se vayan realizando, los colores a utilizar serán resultado de la aplicación de la carta de colores de las publicaciones del Ayuntamiento de Valencia, sobre el "Color en el Barrio de Velluters" y el "Color en el Centro Histórico" de Ángela García y otros. También podrán realizarse utilizando ladrillo al descubierto con aparejo tradicional y color natural, de un espesor máximo de tres (3) centímetros.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

Se prohíben:

- los recubrimientos a base de piedra triturada proyectada y los morteros monocapa granulados.
- los revestimientos cerámicos, salvo en la parte inferior de aleros y balcones, y siempre a la manera tradicional.
- los revestimientos de piedra artificial, granito pulido y los aplacados imitando sillería o despiece impropios de la zona.

Se permite la formación de zócalos hasta una altura máxima de 1,20 metros, realizándose su acabado con revestimientos continuos a base de pintura, mortero liso o con regresado y piedra natural, pudiendo ser ésta última con el acabado repicado, abujardado, flameado o al corte de sierra. Queda prohibido en los zócalos el uso de revestimientos cerámicos.

**Instalaciones:** Se prohíbe la instalación de aparatos acondicionadores de aire, antenas u otro tipo de instalaciones, en fachada o lugares visibles desde la vía pública.

**d) Medianeras:**

Las paredes de cierres medianeros que, como consecuencia de las tolerancias de altura, queden al descubierto, aunque puedan ocultarse por una actuación posterior, deberán tratarse con los criterios expresados para las fachadas, al igual que cuantas sean visibles desde las calles.

**e) Otras Condiciones:**

**1.- Licencias de demolición:** No se concederán licencias de demolición de edificios que no vayan acompañadas de la correspondiente licencia de obras de nueva edificación en el solar resultante, a excepción de las demoliciones que se ejecuten como resultado de una orden de ejecución en expediente de ruina.

**2.- Estudios documentales:** En el ámbito de los NHT-BRL será obligatorio para cualquier intervención, en espacios libres y viales, la presentación de un estudio documental de carácter histórico artístico, urbano y arquitectónico con apoyo gráfico, que permita el análisis comparativo entre la situación histórica de partida y la propuesta

**6.- Actuaciones en espacio públicos:**

El mejor tratamiento para los espacios públicos consiste en respetar su configuración y carácter tradicional, que se basa en los pavimentos empedrados de piedra, la presencia de vegetación en formas diversas, la eliminación de cartelería y propaganda y el soterramiento de las instalaciones

**1- Pavimentación**

Cualquier intervención sobre el pavimento deberá proyectarse de forma global, con un solo criterio de diseño, mediante la elaboración de un proyecto global a por fases. La calidad de los materiales debe de ser de alta resistencia, de fácil mantenimiento y limpieza y con la calidad estética que se exige un NHT – BRL. Están prohibidos los materiales bituminosos

**2- Instalaciones urbanas**

Todas las instalaciones en las nuevas actuaciones de urbanización o de renovación urbana se estarán a lo que la legislación y normativa sectorial vigente indique, en los espacios calificados como NHT/BRL.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

- Queda prohibido la instalación de placas fotovoltaicas en la fachada y en el faldón de la cubierta recayentes al espacio público en todas las edificaciones sitas en el NHT/BRL.

**3- Jardinería y arbolado**

Se utilizarán especies autóctonas, entre las que se podrán incluir aquellas usadas ampliamente en la vega del Albaida como frutales u ornamentales de procedencia original autóctona. Se deberán ubicar de forma que ni las raíces ni la humedad del terreno pueda afectar a los edificios.

**4- Mobiliario Urbano**

Se deberá establecer criterios de homogeneidad en el diseño y adecuación al entorno. Los materiales deberán adecuarse a los más representados en la arquitectura de la zona como son el hierro, la piedra y la madera, con los tonos característicos del municipio.

El proyecto de urbanización tendrá en consideración la presencia de contenedores de residuos o basuras estableciendo las medidas técnicas necesaria para su integración en el espacio público

**5- Señalización**

No se anclarán directamente a bienes de interés patrimonial.

Se deberán utilizar tonos que armonicen con los bienes de interés patrimonial y en general con el ambiente en el que se insertan. Se deberá aprobar un modelo homogéneo de señalización para el NÚCLEO urbano.

**6- Alumbrado**

Las instalaciones deberán armonizar con los valores y estética y tonalidades de la zona y especialmente con los bienes patrimoniales. Queda prohibido el cruce de calles en aéreo y el cableado en fachada de los edificios BRL, así como en edificios con protección integral y/o parcial.

**ARTÍCULO 34. ELEMENTOS QUE NO SE AJUSTAN AL CATALOGO**

**1. Afecciones de carácter patrimonial**

En cumplimiento de la legislación vigente en materia de patrimonio cultural se identifican como afecciones de carácter patrimonial las siguientes

- a)** Los elementos que no se ajustan a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona y que por esta razón se califican como; **impropios, distorsionantes o inarmónicos**.
- b)** Construcciones e instalaciones incluidas en el ámbito de protección de un Bien de Interés Local que no cumpliendo una función directamente relacionada con el destino o características del BRL suponen deterioro visual y ambiental del ámbito protegido e intervenciones que alteren el carácter arquitectónico y paisajístico de la zona o que perturben la contemplación del bien.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

**2. Régimen transitorio.**

- a) Los elementos, construcciones e instalaciones que constituyen una afección patrimonial urbanística conforme al apartado anterior quedaran sujetas al régimen transitorio que se regula en este artículo.
- b) Supuesto de afección por inadecuación formal: el ayuntamiento podrá exigir la demolición o reforma de los elementos inadecuados. Será obligación la eliminación de la afección por inadecuación formal cuando se planteé una intervención que afecte a dicho elemento o parte de la edificación. Lo mismo se exigirá en las intervenciones integrales,
- c) Supuesto de afección por inadecuación respecto a altura y profundidad: Hasta en tanto se produzca la sustitución del edificio existente; obras de reforma y mejora y los cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes,
- d) Supuesto de afecciones de carácter patrimonial en entornos de protección de monumentos; no resultaran de aplicación las condiciones volumétricas hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o cambio de uso

**ARTICULO 35. FOMENTO DE LA CONSERVACION Y REHABILITACION DEL PATRIMONIO EDIFICADO**

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarios para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad, seguridad, funcionalidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. También tienen este deber los sujetos obligados conforme a la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

Cuando una administración ordene al propietario de un inmueble catalogado la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan el límite de conservación o rehabilitación, el obligado podrá exigir a la Administración ordenante que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de las obras, constitutivo de este. En virtud de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano, todo propietario de algún Bien incluido en este Catalogo está obligado a conservarlo y a mantener la integridad de su valor cultural.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

**RELACION Y CALIFICACION DE LOS BIENES CATALOGADOS**

La clasificación de los bienes protegidos de Rafelguaraf, siguiendo la categorización propuesta por la legislación vigente, distingue tres grandes grupos que son: Los Bienes de Interés Cultural (BIC), los bienes de relevancia local (BRL) y otros inventarios sectoriales no incluidos en el IGPCV (arqueología, etnológica, arquitectura y campanas).

Todos los bienes inventariados y clasificados de las secciones primera y segunda (BICs y BRLs) **pertenecen a la red primaria o estructural:**

- Dentro del grupo de los Bienes de interés cultural

**BIEN DE INTERES CULTURAL  
BIC**

C01/BIC 01/PGI	RECINTO AMURALLADO DE BERFULL
C02/BIC 02/PGI	ESCUDO HERALDICO EN LA IGLESIA DE SANT JOSEP EN EL TOSSALET

- Dentro del grupo de los Bienes de Relevancia Local - Monumentos de interés local

**BIENES DE RELEVANCIA LOCAL  
BRL**

C03/BRL 01/NHT	NHT/BRL ALQUERIA DE RAFELGUARAF
C04/BRL02/PGI	NHT/BRL ALQUERIA DEL TOSSALET
C05/BRL03/PGI	IGLESIA PARROQUIAL SANT JOSEP DEL TOSSALET
C06/BRL04/PGI	IGLESIA PARROQUIAL EL NACIMIENTO DEL SEÑOR – RAFELGUARAF
C07/BRL05/PGI	AYUNTAMIENTO

- Asimismo, y conforme al artículo 21.1.e de la TRLOTUP, también forman parte de la ordenación estructural los perímetros de protección de los BIC y BRL.
- La normativa del Catalogo establecerá la prevalencia de lo determinado por este frente al resto del Plan General Estructural o de los instrumentos de ordenación pormenorizada.
- La modificación del Catalogo deberá ser informada por la Conselleria competente en materia de Cultura
- El catálogo tiene consideración de Plan Especial solamente para el Escudo.



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA

CATÁLOGO DE PROTECCIONES – SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL - NORMATIVA

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL

BIENES DE INTERES CULTURAL	BIENES DE RELEVANCIA LOCAL
C01/ <b>BIC01</b> /PGI - Recinto amurallado BERFULL	C05/ <b>BRLO3</b> /PGI - Iglesia parroquial del Tossalet
C02/ <b>BIC02</b> /PGI - Escudo heráldico (Tossalnou)	C06/ <b>BRLO4</b> /PGI - Iglesia parroquial de Rafelguaraf

AREAS DE VIGILANCIA ARQUEOLOGICA
C08/ <b>AVA01</b> /PGI - Font de la Figuera
C09/ <b>AVA02</b> /PGI - Riu Rau/palmella/Corral Roig

NIVEL DE PROTECCION PARCIAL

BIENES DE RELEVANCIA LOCAL	BIENES DE CARÁCTER ETNOLÓGICO
C07/ <b>BRLO5</b> /PGP - Ayuntamiento	C11/ <b>ETN02</b> /PGP - Acueducto de la acequia del Pla
	C14/ <b>ETN05</b> /PGP - Hort del Pouet
	C16/ <b>ETN07</b> /PGP - Hort de la bomba
	C17/ <b>ETN08</b> /PGP - Hort del Pi
	C19/ <b>ETN10</b> /PGP - Hort de la Senyoria
	C12/ <b>ETN12</b> /PGP - Umbracle del Hort de Borrego

BIENES CATALOGADOS Plaza de la iglesia	BIENES CATALOGADOS Plaza de la constitución
C22/ <b>BC01</b> /PGP - Plaza de la iglesia, 2	C28/ <b>BC07</b> /PGP - Plaza de la constitución, 5
	C29/ <b>BC08</b> /PGP - Plaza de la iglesia, 6
BIENES CATALOGADOS Calle mayor	BIENES CATALOGADOS Calle Jaume I
C31/ <b>BC10</b> /PGP - Calle Mayor, 1	C43/ <b>BC22</b> /PGP - Calle Jaume I, 7
C32/ <b>BC11</b> /PGP - Calle Mayor, 3	
C33/ <b>BC12</b> /PGP - Calle Mayor, 4	
BIENES CATALOGADOS Calle San Roque	BIENES CATALOGADOS Calle San Luis Gonzaga
C45/ <b>BC26</b> /PGP - Calle San Roque, 6	C67/ <b>BC48</b> /PGP -Calle San Luis Gonzaga, 17
	C68/ <b>BC49</b> /PGP -Calle San Luis Gonzaga, 18
	C71/ <b>BC52</b> /PGP -Calle San Luis Gonzaga, 23
	C75/ <b>BC56</b> /PGP -Calle San Luis Gonzaga, 40
BIENES CATALOGADOS Plaza Juan XXIII	
C91/ <b>BC72</b> /PGP -Plaza Juan XXIII, 2	
C94/ <b>BC75</b> /PGP - Plaza Juan XXIII, 17	



AJUNTAMENT DE RAFELGUARAF

CATALOGO DE PROTECCIONES  
PATRIMONIO CULTURAL  
Parte con eficacia normativa - NORMATIVA