

*Diligencia para hacer constar que este texto consolidado se ajusta a las bases reguladoras aprobadas por la ORDEN 1/2023, de 13 de septiembre, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, a la Resolución de convocatoria de 19 de junio de 2024 y a la Instrucción para la redacción de textos consolidados de planeamiento urbanístico vigente 2024, que se han consolidado todos los instrumentos de planeamiento en vigor y que no se ha introducido ningún cambio respecto a las determinaciones de carácter normativo de los documentos consolidados. Este texto consolidado ha sido supervisado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.*

# Texto Consolidado del Planeamiento Urbanístico de **Rafelbunyol**

## Documento justificativo de síntesis

23 de julio de 2025



PRAyU, S.L.P.



Ajuntament de  
**Rafelbunyol**

TEXTO CONSOLIDADO DE LA REVISIÓN DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE RAFELBUNYOL

<b>Antecedentes .....</b>	<b>3</b>
<b>Encargo.....</b>	<b>3</b>
<b>Equipo redactor.....</b>	<b>3</b>
<b>Planeamiento vigente.....</b>	<b>4</b>
<b>Documentos en tramitación .....</b>	<b>8</b>
<b>Conflictos, problemas y deficiencias .....</b>	<b>9</b>
<b>Codificación de la consolidación de planeamiento .....</b>	<b>9</b>
<b>Consolidación de las normas urbanísticas .....</b>	<b>9</b>
<i>Omisión en la refundición de la Homologación Modificativa de las Normas Subsidiarias de 1999 ..</i>	<i>9</i>
<i>Erratas de fácil interpretación .....</i>	<i>10</i>
<i>Errores gramaticales .....</i>	<i>12</i>
<i>Menciones a la legislación de aplicación actualizada .....</i>	<i>12</i>
<i>Erratas en la modificación de los artículos 29 y 32 de las normas urbanísticas, según la redacción de la HMNS99.....</i>	<i>12</i>
<i>Adaptación de la consolidación del artículo 66 por la modificación puntual 11 .....</i>	<i>12</i>
<i>Referencia a la modificación puntual 5 del artículo 91b.....</i>	<i>13</i>
<i>Error en la denominación del artículo 91bis introducido por la modificación puntual 4 .....</i>	<i>13</i>
<i>Consolidación de las Normas de Integración Paisajística de la modificación puntual 9 y el texto con eficacia normativa de la modificación puntual 10 .....</i>	<i>13</i>
<i>Actualización de datos de las Fichas del Catálogo de Protecciones.....</i>	<i>13</i>
<i>Consolidación de las fichas de planeamiento y gestión.....</i>	<i>13</i>
<i>Criterios para la incorporación del planeamiento diferido .....</i>	<i>14</i>
<b>Consolidación de la documentación gráfica .....</b>	<b>15</b>
<i>Metodología para la digitalización gráfica .....</i>	<i>15</i>
<i>Documentación base.....</i>	<i>15</i>
<i>Criterios generales para la digitalización.....</i>	<i>15</i>
<i>Conflictos en la clasificación y zonificación .....</i>	<i>16</i>
<i>Conflictos en la delimitación de ámbitos de gestión .....</i>	<i>17</i>
<i>Conflictos en la definición de suelo dotacional .....</i>	<i>17</i>
<i>Conflictos en la definición de alineaciones.....</i>	<i>19</i>
<i>Consolidación de los estudios de detalle .....</i>	<i>19</i>
<b>Conclusiones .....</b>	<b>20</b>

# Antecedentes

## Encargo

El presente texto consolidado ha sido encargado por el Ayuntamiento de Rafelbunyol y financiado por la Generalitat Valenciana en base a las ayudas establecidas en la *Orden 1/2023, de 13 de septiembre, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, por la cual se establecen las bases reguladoras para la concesión de las subvenciones destinadas a ayuntamientos de la Comunitat Valenciana para la modernización y la transparencia del planeamiento urbanístico vigente*. Posteriormente, por Resolución de 19 de junio de 2024 de la dirección general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental se convocan las subvenciones para el ejercicio 2024. El Ayuntamiento de Rafelbunyol resulta adjudicatario de acuerdo con la Resolución de 12 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, sobre el procedimiento de concesión de subvenciones destinadas a ayuntamientos de la Comunidad Valenciana para la modernización y transparencia del planeamiento urbanístico vigente 2024.

Este documento tiene carácter informativo y no tiene valor jurídico. Habrá que acudir a los documentos de los instrumentos de planeamiento, a través del órgano competente, para obtener información con plena validez jurídica. No obstante, se trata de una herramienta fundamental para el acceso a la documentación del planeamiento vigente por parte de los particulares y del propio Ayuntamiento. Por ello, deberá ser actualizado en cada modificación de planeamiento, y subsanado cuando se detecte una deficiencia en su contenido.

## Equipo redactor

Pedro Rubio Arquitectura y Urbanismo SLP:

Pedro Rubio Navarro	Arquitecto
Sileno Català Mortes	Arquitecto urbanista
Elena San Valero García	Arquitecta

En Valencia, a 23 de julio de 2025

Pedro Rubio Navarro, *arquitecto*

Sileno Català Mortes, *arquitecto*

## Planeamiento vigente

El texto consolidado incorpora la normativa urbanística de los siguientes documentos vigentes a fecha de 23 de julio de 2025:

- **Revisión Anticipada de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (Nº 0A)**, aprobada por la CTU el 07/11/1995, y publicada en el BOP el 26/12/1995. En adelante, RANS95.  
Incluye las normas urbanísticas (no consolidadas por la Homologación Modificativa de las Normas Subsidiarias de 1999), así como información gráfica de la zona de Forriols que no aparece en dicha homologación. El resto del contenido con eficacia normativa se encuentra en la Homologación Modificativa de las Normas Subsidiarias de 1999.
- **Modificación puntual 2 (Nº 0B)**, aprobada por la CTU el 30/06/1998, y publicada en el DOGV el 13/10/1998.  
Modifica el artículo 66 de las normas urbanísticas de la Revisión Anticipada de 1995, y dado que no se encuentra refundido ni referido en la Homologación Modificativa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1999, se debe consolidar también.
- **Homologación Modificativa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (Nº 00)**, aprobadas definitivamente por la CTU el 21/12/1999, y publicadas en el DOGV el 03/05/2000. En adelante HMNS99.  
Si bien este documento sustituye a la Revisión Anticipada de las Normas Subsidiarias de 1995, se observa que no incorpora un texto refundido de la normativa de la revisión anticipada y de la modificación puntual 2. Sí incorpora la consolidación de los planos de ordenación con las 3 modificaciones de planeamiento aprobadas previamente a la homologación, así como las fichas de planeamiento y gestión actualizadas y las fichas del catálogo de protecciones.  
Modifica los artículos 29, 32, 85 y 92, añade un nuevo apartado al artículo 88 e introduce el artículo 91b de las normas urbanísticas de la Revisión Anticipada de 1995.
- **Modificación puntual 4 (Nº 01)**, aprobada por la CTU el 27/07/2001, y publicada en el DOGV el 25/01/2002.  
Modifica la ordenación pormenorizada del sector III, redefiniendo las alineaciones y la tipología, y marcando una nueva zona de ordenanza.  
Modifica el artículo 88 y añade el 91bis de las normas urbanísticas, y actualiza las fichas de zona y gestión del sector III.
- **Modificación puntual 5 (Nº 03)**, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 11/03/2002, y publicada en el BOP el 27/04/2002.  
Define un nuevo equipamiento educativo en parte de la manzana más septentrional del sector V. Para ello, se permuta suelo dotacional ubicado en el sector III (denominado E20 en la modificación puntual 4, que pasa a zona IIb) y en la calle Calvari, en una manzana próxima al equipamiento E6 (denominado E14 en el documento de la Homologación, que pasa a zona IV).  
Modifica el artículo 91b de las normas urbanísticas.
- **Modificación puntual 6 (Nº 05)**, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 02/11/2003, y publicada en el BOP el 15/11/2003.  
Su finalidad es prohibir determinadas actividades molestas en las zonas de ordenanza V y VI.  
Modifica los artículos 91 y 91b de las normas urbanísticas.

TEXTO CONSOLIDADO DE LA REVISIÓN DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE RAFELBUNYOL

- **Modificación puntual 7 (Nº 07)**, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 10/06/2004, y publicada en el BOP el 20/07/2004.  
Implanta un nuevo equipamiento asistencial en parte de una manzana del sector V, junto al equipamiento educativo E-21. Falta documentación gráfica para identificar con exactitud la implantación del suelo dotacional asistencial (E-22). No obstante, en la documentación gráfica de la modificación puntual 10, aprobada con posterioridad, aparece la ubicación de dicho equipamiento.  
Modifica el artículo 91b de las normas urbanísticas.
- **Modificación puntual 8 (Nº 10)**, aprobada por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda el 14/12/2006, y publicada en el BOP el 03/02/2007, y en el DOGV el 30/03/2007.  
Redelimita el Sector IV urbanizable residencial, desplazando la ronda suroeste y reubicando el parque urbano PQL.  
Modifica el artículo 32 de las normas urbanísticas, y actualiza las fichas de planeamiento y gestión del sector IV.
- **Modificación puntual 9 (Nº 11)**, aprobada por la CTU el 20/04/2007, y publicada en el DOGV el 30/08/2007.  
Vincula suelo para vivienda de protección pública en la manzana RS-5 del Sector I, anteriormente calificada como equipamiento, y para reserva de suelo dotacional público en el suelo no urbanizable, próximo al cementerio.  
No modifica las normas urbanísticas, pero incorpora una normativa de integración paisajística, y modifica las fichas de planeamiento y gestión del sector I introducidas por su plan parcial.
- **Modificación puntual 10 (Nº 14)**, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 31/07/2008, y publicada en el BOP el 30/08/2008.  
Amplía el equipamiento educativo previsto por la modificación puntual 5 para el Sector V, completando toda la manzana. A su vez, como medida compensatoria, recalifica la zona verde ZV-VI a residencial de la zona II.  
No modifica las normas urbanísticas, aunque aparece un apartado con eficacia normativa que, por no ser consolidable, se ha trascrito en el texto consolidado como “Texto normativo no consolidable”.
- **Modificación puntual 11 (Nº 16)**, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 01/10/2010, y publicada en el BOP el 10/11/2010.  
Establece, según rezan sus propios objetivos, “una redacción concisa del artículo 66 para eliminar la problemática que se ha presentado debido a las posibles interpretaciones de la redacción anterior”.  
Modifica el artículo 66 de las normas urbanísticas.

Tabla 1. Resumen del planeamiento general y sus modificaciones

Doc.	Descripción	Aprobación	Publicación
NNSS	Revisión Anticipada de las Normas Subsidiarias	07/11/1995 CTU	26/12/1995 BOP
MP2	Modificación de las NNSS nº 2 artículo 66	30/06/1998 CTU	13/10/1998 DOGV
HNNSS	Homologación modificativa de las NNSS	21/12/1999 CTU	03/05/2000 DOGV
MP4	Modificación de las NNSS nº 4 Sector III ordenación pormenorizada	27/07/2001 CTU	25/01/2002 DOGV
MP5	Modificación de las NNSS nº 5 Equipamiento educativo	11/03/2002 AYTO	27/04/2002 BOP
MP6	Modificación de las NNSS nº 6 artículos 91 y 91b zona de ordenanza V y VI	02/11/2003 AYTO	15/11/2003 BOP

TEXTO CONSOLIDADO DE LA REVISIÓN DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE RAFELBUNYOL

Doc.	Descripción	Aprobación	Publicación
MP7	Modificación de las NNSS nº 7 Implantación equipamiento asistencial	10/06/2004 AYTO	20/07/2004 BOP
MP8	Modificación de las NNSS nº 8 Sector IV urbanizable residencial	14/12/2006 CONS	30/03/2007 DOGV
MP9	Modificación de las NNSS nº 9 Vinculación de suelo para VPO y para reserva de suelo dotacional público	20/04/2007 CTU	30/08/2007 DOGV
MP10	Modificación de las NNSS nº 10 Ampliación del instituto de enseñanza secundaria	31/07/2008 AYTO	30/08/2008 BOP
MP11	Modificación de las NNSS nº 11 Artículo 66 aprovechamiento sobre altura de cornisa y ático	01/10/2010 AYTO	10/11/2010 BOP

Asimismo, se incluyen los siguientes documentos de planeamiento diferido, que no han sufrido modificaciones directas a fecha de redacción del presente texto consolidado, aunque sí derivadas de las modificaciones indicadas anteriormente:

- **Plan de Reforma Interior UE-1 (Nº 06)**, aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 05/04/2004 y publicado en el BOP el 21/07/2004.  
Se promueve por gestión directa el suelo para realizar la ordenación de la edificación, aprobando a su vez el PRI para la UE-1. Se trata de un ámbito residencial, y de acuerdo con las normas urbanísticas aprobadas, se le asigna la ordenanza de zona regulada por el artículo 88 de las normas urbanísticas de las normas subsidiarias. Se realiza una reordenación de alineaciones y del sistema dotacional.  
El ámbito se encuentra urbanizado y entregado a la administración.
- **Plan Parcial del suelo urbanizable residencial Sector I (Nº 08)**, aprobado por la CTU el 07/07/2005 y publicado en el DOGV el 07/03/2006.  
Tiene como objeto regular las actuaciones urbanísticas y edificatorias en el ámbito de dicho plan parcial, reordenando las alineaciones y sistemas dotacionales previstos por la Homologación de las Normas Subsidiarias.  
Incorpora su propia normativa.
- **Plan Parcial del suelo urbanizable residencial Sector IV (Nº 09)**, aprobado por el Ayuntamiento el 27/07/2006 y publicado en el BOP el 03/02/2007.  
Tiene como objeto regular las actuaciones urbanísticas y edificatorias en el ámbito de dicho plan parcial, delimitado previamente por la modificación puntual 8, que define las determinaciones de la ordenación estructural.  
Incorpora su propia normativa.
- **Plan de Reforma Interior Francisco Tomás y Valiente, Poeta Arroyo Almela, Camí Cebolla y vial y zona verde (abreviado como PRI-TAC en el presente texto consolidado, Nº 12)**, aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 08/02/2008 y publicado en el BOP el 21/02/2008.  
Redefine las alineaciones y el sistema dotacional previstos por la Homologación de las Normas Subsidiarias para este ámbito.

Tabla 2. Resumen del planeamiento diferido

Documento	Aprobación	Publicación
Plan de Reforma Interior UE-1	05/04/2004 AYTO	21/07/2004 BOP
Plan Parcial Sector I	07/07/2005 CTU	07/03/2006 DOGV
Plan Parcial Sector IV	27/07/2006 AYTO	03/02/2007 BOP
Plan de Reforma Interior PRI-TAC	08/02/2008 AYTO	21/02/2008 BOP

**TEXTO CONSOLIDADO DE LA REVISIÓN DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE RAFELBUNYOL**

Por otro lado, se identifican cinco estudios de detalle. Excepto del estudio de detalle de Els Forriols, se ha localizado documentación de todos ellos, pero su contenido se aproxima más a documentación de proyecto que a las características de un estudio de detalle, en algunos casos, y la documentación se encuentra incompleta y sin diligenciar, en todos ellos. No obstante, se ha estimado conveniente consolidarlos con la información disponible. La documentación gráfica del consolidado de planeamiento hace referencia a dichos estudios de detalle.

- **Estudio de detalle UE-5 (Nº 02)**, aprobado por el Ayuntamiento el 07/02/2002, y publicado en el BOP el 10/06/2003.

Forma parte, en el mismo expediente, de un programa para el desarrollo de la unidad de ejecución UE-5. Matiza levemente las alineaciones previstas por la Homologación de las Normas Subsidiarias.

- **Estudio de detalle Parcelas 26 y 27 de la urbanización Els Forriols (Nº 04)**, aprobado por el Ayuntamiento el 16/05/2003, y publicado en el BOP el 10/06/2003.

Agrupa las parcelas 26 y 27, abriendo una calle central de acceso a tres nuevas parcelas.

- **Estudio de detalle Manzana RS-5 del Sector I (Nº 13)**, aprobado por el Ayuntamiento el 04/04/2008, y publicado en el BOP el 19/04/2008.

Reordena los volúmenes de la manzana RS-5, en el Sector I, generando dos pastillas de III+A y un vial interior.

- **Estudio de detalle Manzana E-10 del Sector IV (Nº 15)**, aprobado por el Ayuntamiento el 31/07/2008, y publicado en el BOP el 05/09/2008.

Reordena la edificabilidad de la manzana E-10 del Sector IV en dos volúmenes, generando una calle privada transversal a la manzana. Identifica la edificabilidad de los áticos como no computables, y reordena esa edificabilidad. Esta cuestión se trata en el apartado Consolidación de los estudios de detalle del presente documento de síntesis.

- **Estudio de detalle Manzana E-1 del Sector IV (Nº 17)**, aprobado por el Ayuntamiento el 28/12/2011, y publicado en el BOP el 31/12/2011.

Reordena los volúmenes edificables en la manzana E-1 del Sector IV, generando 5 volúmenes independientes. Aumenta la superficie libre de la manzana, a urbanizar como espacio peatonal privado.

A continuación, se presenta la tabla normalizada de planeamiento, de acuerdo con la instrucción para la redacción de textos consolidados de planeamiento urbanístico vigente, convocatoria 2024:

Denominación del planeamiento general	Aprobación		Publicación	
	BOP	DOGV		
Homologación modificativa de las Normas Subsidiarias	21/12/1999 CTU	14/02/2000	03/05/2000	

Nº	Denominación documento	Fecha de aprobación	Órgano resolutorio	Publicación		Breve descripción	Afección a NNUU
				BOP	DOGV		
0A	Revisión Anticipada de las Normas Subsidiarias	07/11/1995	CTU	26/12/1995		Ver notas	-
0B	Modificación de las NNSS nº 2 artículo 66	30/06/1998	CTU	28/08/1998	13/10/1998	Ver notas	Art. 66
01	Modificación de las NNSS nº 4 Sector III ordenación pormenorizada	27/07/2001	CTU	21/11/2001	25/01/2002	Ver notas	Arts. 88 y 91bis
02	Estudio de Detalle UE-5	07/02/2002	Ayto.		26/02/2002	Ver notas	-
03	Modificación de las NNSS nº 5 Equipamiento educativo	11/03/2002	Ayto.	27/04/2002		Ver notas	Art. 91b
04	Estudio de detalle Parcelas 26 y 27 de la urbanización Els Forriols	16/05/2003	Ayto.	16/06/2003		Ver notas	-
05	Modificación de las NNSS nº 6 artículos 91 y 91b zona de ordenanza V y VI	02/11/2003	Ayto.	15/11/2003		Ver notas	Arts. 91 y 91b
06	Plan de Reforma Interior UE-1	05/04/2004	Ayto.	21/07/2004		Ver notas	Diferida

**TEXTO CONSOLIDADO DE LA REVISIÓN DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE RAFELBUNYOL**

Nº	Denominación documento	Fecha de aprobación	Órgano resolutorio	BOP	DOGTV	Breve descripción	Afección a NNUU
07	Modificación de las NNSS nº 7 Implantación equipamiento asistencial	10/06/2004	Ayto.	20/07/2004		Ver notas	Art. 91b
08	Plan Parcial Sector I	07/07/2005	Ayto.	08/11/2005	07/03/2006	Ver notas	Art. 88bis
09	Plan Parcial Sector IV	27/07/2006	CTU	03/02/2007		Ver notas	Diferida
10	Modificación de las NNSS nº 8 Sector IV urbanizable residencial	14/12/2006	Consell	03/02/2007	30/03/2007	Ver notas	-
11	Modificación de las NNSS nº 9 Vinculación de suelo para VPO y para reserva de suelo dotacional público	20/04/2007	CTU	30/08/2007	30/08/2007	Ver notas	-
12	Plan de Reforma Interior Francisco Tomás y Valiente, Poeta Arroyo Almela, Camí Cebolla y vial y zona verde (PRI-TAC)	08/02/2008	Ayto.	21/02/2008		Ver notas	-
13	Estudio de detalle Manzana R-S5 del Sector I	04/04/2008	Ayto.	19/04/2008		Ver notas	-
14	Modificación de las NNSS nº 10 Ampliación del instituto de enseñanza secundaria	31/07/2008	Ayto.	30/08/2008		Ver notas	-
15	Estudio de detalle Manzana E-10 del Sector IV	31/07/2008	Ayto.	05/09/2008		Ver notas	-
16	Modificación de las NNSS nº 11 Artículo 66 aprovechamiento sobre altura de cornisa y átilco	01/10/2010	Ayto.		10/11/2010	Ver notas	Art. 66
17	Estudio de detalle Manzana E-1 del Sector IV	28/12/2011	Ayto.	31/12/2011		Ver notas	-

## Documentos en tramitación

Consultada la web de evaluación ambiental de la Generalitat Valenciana y los Servicios Técnicos Municipales de Rafelbunyol, hay constancia de la tramitación de dos documentos urbanísticos, además de aquéllos que han sido rechazados o desistidos:

- Modificación de las NNSS para adaptación del catálogo de edificios protegidos a legislación de patrimonio (sección patrimonio cultural), del que se emitió el IATE el 11 de marzo de 2021.
- Modificación del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural. Elementos de Interés Arqueológico. Rafelbunyol. “Línea Inmediata”.

# Conflictos, problemas y deficiencias

## Consolidación de las normas urbanísticas

Teniendo en cuenta la antigüedad del planeamiento, la principal problemática detectada ha sido la total ausencia de documentación en formato digital editable, requiriendo por parte de la asistencia técnica la digitalización concienzuda de la información disponible.

En la documentación normativa se ha encontrado las siguientes cuestiones:

- Omisión en la refundición de la normativa aplicable previa a la Homologación Modificativa de las Normas Subsidiarias de 1999.
- Multitud de erratas, errores y faltas ortográficas cuya interpretación es clara.
- Multitud de fallos gramaticales cuya interpretación es discutible.
- Actualización de menciones a legislación de aplicación.
- Erratas en la modificación de los artículos 29 y 32 de las normas urbanísticas, según la redacción de la HMNS99.
- Adaptación de la consolidación del artículo 66 por la modificación puntual 11.
- Referencia a la modificación puntual 5 del artículo 91b.
- Título del artículo 91bis, tal como se redacta en la modificación puntual 4.
- Consolidación de las Normas de Integración Paisajística de la modificación puntual 9 y el texto con eficacia normativa de la modificación puntual 10.
- Actualización de datos de las Fichas del Catálogo de Protecciones.
- Consolidación de las fichas de planeamiento y gestión.
- Criterios para la incorporación del planeamiento diferido.

### Codificación de la consolidación de planeamiento

Para una fácil identificación de las innovaciones consolidadas en el documento normativo, se sigue el siguiente código de colores y estilos:

- En negro se trascibe el texto original y no modificado de las normas urbanísticas, o de la normativa diferida no modificada.
- En subrayado se identifican las referencias a disposiciones normativas de las que se anota un texto legal actualizado a pie de página.
- En azul se remarca el texto modificado por algún documento posterior al original.
- En verde se identifican textos que facilitan la consolidación pero que no aparecen en los documentos modificativos. El ejemplo más claro es el artículo 66.
- [En naranja entre corchetes se resaltan textos aclaratorios de relevancia que se ha preferido ubicar en el cuerpo del texto consolidado, y no como nota al pie].

### Omisión en la refundición de la Homologación Modificativa de las Normas Subsidiarias de 1999

El documento de planeamiento vigente para el término municipal de Rafelbunyol es la Homologación Modificativa de las Normas Subsidiarias de 1999 (HMNS99). No obstante, se ha podido constatar que entre la documentación aprobada por dicha homologación no se encontraba:

- Las normas urbanísticas. Sí se plantean una serie de modificaciones sobre las normas urbanísticas de la Revisión Anticipada de las Normas Subsidiarias de 1995 (RANS95), pero

sin aportar un texto refundido. Tampoco se incluye la modificación puntual 2, que modifica el artículo 66 de la RANS1995. En la parte normativa de la HMNS99 se hace mención a la modificación de los artículos 29, 32, 85, 88 y 92, y añade el artículo 91b de las normas urbanísticas de la RANS95.

- Documentación gráfica pormenorizada de las urbanizaciones Lladró y Forriol. Los planos de ordenación pormenorizada se ciñen al núcleo urbano principal de Rafelbunyol. Dado que la ordenación estructural de la HMNS99 es coherente con la ordenación pormenorizada, para el ámbito de dichas urbanizaciones, de la RANS95, se incorporan estas determinaciones a la documentación gráfica de este texto consolidado.

En cambio, sí presenta una correcta refundición de la documentación gráfica de la ordenación estructural, y también de la ordenación pormenorizada fuera de los mencionados ámbitos de las urbanizaciones Lladró y Forriol.

### Erratas de fácil interpretación

En el documento de las normas urbanísticas de la revisión anticipada de las normas subsidiarias de Rafelbunyol (RANS95) se han encontrado multitud de erratas y errores ortográficos fácilmente interpretables cuya subsanación es obvia. La mayoría parecen deberse a errores de mecanografiado. Por poner algunos ejemplos:

- En el artículo 2 indica que las Normas Subsidiarias serán “imediatamente *[sic]* ejecutivas”, cuando obviamente se trata de “inmediatamente”.
- En el artículo 3 se ha encontrado el término “califiaciones *[sic]*” cuando se refiere a “calificaciones”.
- En el artículo 4 se hace mención a las “Normas Subsidarias *[sic]*”, cuando claramente hace referencia a la “Normas Subsidiarias”.
- En el artículo 6 se escribe “planeamineto *[sic]*”, cuando se hace referencia al “planeamiento”.
- En el artículo 13 se hace mención al “apartado 2 del art. 244 de la Ley del Suelo”, artículo que no existe, y que por el contexto se puede interpretar referido al “art. 2.4.4”.
- En el artículo 14 se escribe “las obras previstan *[sic]*”, cuando se pretende indicar “las obras previstas”.
- En el artículo 16 se escribe “silmuntáneamente *[sic]*” y “edificiación *[sic]*”, cuando se pretende indicar “simultáneamente” y “edificación”, respectivamente.
- En el artículo 17 se habla de “proyecto básico y de ejecución *[sic]*”, “deberes establecidos *[sic]*”, “comtemplados *[sic]*”, “si afectará”, cuando debería decir “ejecución”, “establecidos”, “contemplados” y “si afectara”, respectivamente.
- En el artículo 18 se escribe “comtemple *[sic]*”, cuando debería decir “contemple”.
- En el artículo 20 se escribe “ampliciones *[sic]*” y “exijirá *[sic]*”, cuando debería decir “ampliaciones” y “exigirá”, respectivamente.
- En el artículo 21 se escribe “memoria *[sic]*”, cuando se pretende indicar “memoria”.
- En el artículo 22 se escribe “eficios *[sic]*”, “intalaciones *[sic]*” y “servicios de electricidad *[sic]*”, cuando se pretende indicar “edificios”, “instalaciones” y “servicios de electricidad”, respectivamente.
- En varios artículos (por ejemplo el 6 o el 17) se escribe la palabra incluido con acento en la segunda i.
- Existen numerosas faltas de concordancia entre el artículo y el sustantivo y sus adjetivos, como en el artículo 15 “La licencias”, en el artículo 17 “superficie no incluídas *[sic]*”, en el artículo 18 “la operaciones”, en el artículo 21 “la reglamentaciones”.

En general, estos errores se han corregido cuando se trata de faltas ortográficas, de mecanografiado o de concordancia que no tienen posible problema de interpretación. Cuando

**TEXTO CONSOLIDADO DE LA REVISIÓN DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE RAFELBUNYOL**

existe un posible problema de interpretación, aunque pueda ser remoto, se ha añadido en una nota al pie el contenido original de las normas urbanísticas y la interpretación tomada en el texto.

## Errores gramaticales

Durante todo el documento, el uso de las comas no es adecuado, generando párrafos difíciles de entender. No obstante, y dado que la modificación de las comas podría modificar sensiblemente el sentido de la regulación, se ha optado por mantener la estructura gramatical propuesta por el documento original de las normas urbanísticas y sus modificaciones.

## Menciones a la legislación de aplicación actualizada

A lo largo de las normas urbanísticas se hace mención a multitud de cuerpos legislativos de aplicación para las diversas temáticas que se tratan. Para la actualización de estas referencias se ha seguido el siguiente criterio:

- Si existe un cuerpo legislativo posterior de idénticas competencias, se hace mención al nuevo cuerpo legislativo con nota al pie del contenido original. Se procede de igual forma si se hace referencia a una disposición concreta que encuentra su equivalente en la legislación vigente.
- Si las competencias del cuerpo legislativo posterior se han modificado, como es el caso del Real Decreto Legislativo 1/1992, o si éste continúa vigente, como el Real Decreto Legislativo 2.816/1982, no se indica actualización alguna.

En cualquier caso, en el texto consolidado siempre se indica la referencia original, y solo en el pie de página, cuando procede según el criterio expuesto, se puede encontrar una referencia actualizada equivalente, con la finalidad de facilitar la consulta a la normativa vigente de referencia.

También se indica, en una llamada a pie de página, que el Ayuntamiento ha aprobado una Ordenanza de rehabilitación por Pleno de 27 de marzo de 2017, y publicado en el BOP de 23 de junio de 2017, en el artículo 87 de las normas urbanísticas.

## Erratas en la modificación de los artículos 29 y 32 de las normas urbanísticas, según la redacción de la HMNS99

La Homologación Modificativa de las Normas Subsidiarias de 1999 actualiza los datos de las unidades de ejecución expuestos en el artículo 29 de las normas urbanísticas. En la redacción dada por dicha homologación, a la UE-2 se le asignan 9.627 m<sup>2</sup> de suelo edificable, en lugar de los 9.267 m<sup>2</sup> indicados en el texto de la RANS95. Siendo que con dicha modificación la suma de superficie de dicha unidad no sería correcta, se interpreta que se trata de una errata de la modificación promulgada por la HMNS99, por lo que se mantiene el texto original. Se indica dicha interpretación en una nota al pie.

En el mismo sentido, la HMNS99 actualiza el artículo 32, otorgando al Sector III una mayor edificabilidad y un mayor número de viviendas. No obstante, la edificabilidad global indicada en la HMNS99 es de 180 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo. Siendo que esta edificabilidad es absurda, se interpreta que incrementa los 1,60 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo de la RANS95 a 1,80 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo, coherente con el incremento en el número de viviendas de 250 a 300.

Para el Sector V, en el mismo artículo, se indica una edificabilidad global de 0,79 m<sup>2</sup>t, cuando claramente debería indicar 0,79 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

## Adaptación de la consolidación del artículo 66 por la modificación puntual 11

La modificación puntual 11 incorpora un nuevo apartado denominado “Artículo 66.B Aprovechamiento bajo cubierta” al artículo 66. Para aclarar la existencia de un apartado A, se añade el texto “Artículo 66.A” antes del primer párrafo del artículo. Se indica, con otro color y con una nota al pie, que es un añadido del texto consolidado.

### **Referencia a la modificación puntual 5 del artículo 91b**

La modificación puntual 5, que modifica el artículo 91b introducido por la Homologación Modificativa de las Normas Subsidiarias de 1999, incorpora el apartado “Condiciones de edificación Parcela equipamiento Educativo-Cultural”. En este apartado se hace referencia, en su segundo párrafo, a la “presente modificación”. Para evitar dificultades en la interpretación, se indica al pie de página que se hace referencia a la modificación puntual 5.

### **Error en la denominación del artículo 91bis introducido por la modificación puntual 4**

El documento de la modificación puntual 4 introduce el artículo 91bis a las normas urbanísticas de la Homologación Modificativa de las Normas Subsidiarias de 1999 para regular la zona de ordenanza de Ampliación de Casco del Sector III. En la documentación gráfica a esta zona de ordenación se le denomina IIb. Sin embargo, en las normas urbanísticas de la modificación se le denomina zona VI. Esto genera una inconsistencia en la aplicación del plan. Dado que la zona “VI Almacenes” fue introducida por la HMNS99 en el artículo 91b para regular las ordenanzas de edificación del Sector V previamente a la aprobación de la modificación puntual 4, se corrige la referencia del título del artículo 91bis para que coincida con los planos de ordenación de la misma modificación. Así, el título del artículo 91bis será “Zona de ordenanza IIb: Ampliación de Casco”.

### **Consolidación de las Normas de Integración Paisajística de la modificación puntual 9 y el texto con eficacia normativa de la modificación puntual 10**

La modificación puntual 9 incluye un estudio de integración paisajística que incorpora unas Normas de Integración Paisajística, de aplicación al equipamiento EQ20 y a la manzana R-S5 del Sector I. Estas normas se incluyen como un capítulo nuevo al final de las Normas Urbanísticas de la Homologación Modificativa de las Normas Subsidiarias de 1999. Se añade un pie de página para aclarar su ámbito de aplicación. Además, se incorpora nota al pie de los artículos 88bis y 97 haciendo referencia a la aplicación de estas normas de integración para la manzana R-S5 y el sistema dotacional EQ20, respectivamente.

La modificación puntual 10 incluye un texto con eficacia normativo que no puede ser consolidado. Se añade un nuevo capítulo a las Normas Urbanísticas de la Homologación Modificativa de las Normas Subsidiarias de 1999 denominado “Texto normativo no consolidable”, donde se añade un apartado con el texto con eficacia normativa de la modificación puntual 10. Además, se incorpora nota al pie del artículo 97 haciendo referencia a la aplicación de este texto normativo para el sistema dotacional E21.

### **Actualización de datos de las Fichas del Catálogo de Protecciones**

En la Homologación Modificativa de las Normas Subsidiarias de 1999 aparecen 8 fichas de elementos protegidos. Se han digitalizado e incorporado a un apartado de las Normas Urbanísticas consolidadas. En notas al pie se ha actualizado la referencia catastral y la dirección postal cuando se ha constatado que ésta ha cambiado.

### **Consolidación de las fichas de planeamiento y gestión**

La ficha de gestión del Sector III se actualiza por la modificación puntual 4, pero en el texto publicado por esta modificación desaparece el apartado “Red primaria computable”, que se mantiene en el texto consolidado.

La ficha de gestión del Sector I, tal como se publica en el Plan Parcial de dicho sector, hace referencia a la Confederación Hidrográfica del Turia, cuando debería hacerse referencia a la Confederación Hidrográfica del Júcar, competente para la cuenca del barranco del Bord.

La ficha de gestión del Sector IV resulta modificada por el Plan Parcial de dicho sector y por la modificación puntual 8. Estas fichas son coherentes, aunque con ciertas diferencias. Se respeta

## TEXTO CONSOLIDADO DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE RAFELBUNYOL

la ficha publicada por la modificación puntual 8, aunque se anotan al pie de página las diferencias detectadas entre ambas. Esto se debe a que, si bien la modificación puntual 8 se aprueba con posterioridad al Plan Parcial Sector IV, es la modificación la que reclasifica el suelo necesario para el establecimiento de la ordenación pormenorizada aprobado por el Plan Parcial Sector IV.

La ficha de gestión de la Unidad de Ejecución UE-1 no resulta adaptada por su Plan de Reforma Interior. Se aporta el cuadro comparativo incluido en dicho PRI junto a la Ficha original de la Homologación Modificativa de las Normas Subsidiarias de 1999.

La ficha de planeamiento del Sector I resulta adaptada por el Plan Parcial Sector I. Sin embargo, hacer referencia al artículo 88 de las Normas Subsidiarias, cuando debería hacer referencia al artículo 88bis introducido por dicho plan parcial. Se indica a pie de página.

La ficha de planeamiento del Sector IV resulta modificada por la modificación puntual 8 y por el Plan Parcial Sector IV, y ambas son coincidentes.

### Criterios para la incorporación del planeamiento diferido

La normativa diferida del Plan de Reforma Interior UE-1 hace referencia al artículo 88 de las Normas Urbanísticas, modificado por la Homologación Modificativa de las Normas Subsidiarias de 1999, y modificado por la modificación puntual 4. El documento del PRI reproduce este artículo sin modificaciones, por lo que, entendiéndose que se trata de una remisión y no de una adición, se realiza anotación en el texto diferido para evitar duplicidades.

La normativa diferida del Plan Parcial Sector I incorpora el artículo 88bis. En el propio texto normativo indica que “pasará a constituir el art. 88 bis de las actuales Normas Urbanísticas”, por lo que se añade este nuevo artículo al texto de las normas urbanísticas. Se hace referencia para evitar duplicidades. Se procede de igual forma con las fichas de planeamiento y gestión.

La normativa diferida del Plan Parcial Sector IV, aunque hace referencia al artículo 88, realiza innovaciones que hacen aconsejable mantener el texto como planeamiento diferido. Para evitar confusiones, se denomina en la documentación gráfica a las ordenanzas del sector II-A (para la zona de vivienda agrupada) y II-E (para la zona de expansión). En su ficha de planeamiento se hace referencia al artículo 88 y a la ordenanza II, cuando debería hacer referencia a su propia ordenanza diferida.

## Consolidación de la documentación gráfica

La documentación gráfica oficial del planeamiento vigente se encuentra en documentos en papel que han sido escaneados para su georreferenciación mediante software GIS especializado. Esta tarea supone la asunción de una serie de errores de coordinación debidos a:

- Errores en la representación de la cartografía base.
- Imperfecciones y roturas en la planimetría.
- Deformaciones debidas al proceso de escaneado, realizado en momentos distintos y con diversas tecnologías y metodologías.
- Aproximaciones realizadas en la georreferenciación de la documentación escaneada.

Además, el Ayuntamiento dispone de documentos no oficiales vectoriales utilizados para la redacción del planeamiento general en tramitación. Estos documentos se han utilizado como documentos de referencia, pero no se pueden asumir sin más, ya que no están documentados los criterios utilizados para su realización.

## Metodología para la digitalización gráfica

### Documentación base

Para la realización de este trabajo, además de los documentos de planeamiento vigentes utilizados, se recurre a las siguientes fuentes de información:

- Documentación de planeamiento publicada por el IDEV en formato SHP.
- Fotografía aérea del IDEV de 2023 en formato ECW.
- Topográfico a escala 1:5.000 de la Comunitat Valenciana CV-05 en formato GPKG.

### Criterios generales para la digitalización

El procedimiento para la digitalización gráfica se ha realizado de la siguiente forma:

1. Se identifican los ámbitos de planeamiento diferido y de modificación acudiendo a la documentación vigente, de forma que se conozcan los ámbitos cuya ordenación ha sido modificada respecto a las normas subsidiarias.
2. Se georreferencian los planos de menor escala y, usando como base el plano topográfico CV-05 (contrastado con la información catastral disponible, en ocasiones más precisa), se identifican alineaciones, usos, ámbitos de gestión, límites de clasificación, etc. Se da prioridad, siempre que sea coherente, a las determinaciones que aparecen en los planos de menor escala. No obstante, cuando estas determinaciones son incoherentes con la realidad, se acude a planos de mayor escala para comprobar su compatibilidad. Algunas manzanas industriales se han consolidado atendiendo a las alineaciones existentes cuando se puede asumir la intención de los planos originales, aunque su resultado sea sensiblemente diferente.
3. Se define el término municipal para planeamiento, utilizando como base el término municipal obtenido del fichero de planeamiento de la Generalitat y realizando las modificaciones necesarias para adaptarlo a los planos vigentes. Esta adaptación se realiza teniendo en cuenta las referencias a elementos existentes del territorio como caminos, acequias, carreteras, etc. De esta forma, en la documentación formateada en PDF se representa el término municipal que aparece en los planos de las normas subsidiarias adaptado, pero en el fichero SHP se ajusta al término municipal propuesto por la capa SHP de planeamiento. Se muestra, en los planos en PDF, el término municipal publicado por el ICV en su última versión, simplemente como referencia.
4. Se georreferencian los planos de zonificación y clasificación y se digitalizan y ajustan estas determinaciones sobre los datos digitalizados previamente.

## Conflictos en la clasificación y zonificación

Los planos utilizados para la consolidación de la clasificación y zonificación son el de “ORDENACION-1: ESTRUCTURA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DE SUELO Y USOS GLOBALES”, así como parcialmente los planos de alineaciones con mayor precisión, y los planos modificados de los indicados en el sucesivo planeamiento modificativo. También se han considerado los planos del planeamiento diferido para la determinación de la clasificación y zonificación.

No se han detectado conflictos relevantes en estas determinaciones, tan solo se realizan las siguientes observaciones:

- El ajuste del término municipal se realiza como se indica en el punto dedicado a la metodología para la digitalización gráfica.
- Los ámbitos de Forriols y Lladró se han ajustado en su delimitación a la topografía, y en la zona lindante con el término municipal de El Puig de Santa María se ha ajustado al término municipal definido por las Normas Subsidiarias vigentes, lo que entra en conflicto con la delimitación del suelo urbano. Una pequeña fracción de las parcelas colindantes quedarían en el término municipal vecino de acuerdo con la delimitación de las Normas Subsidiarias.
- La reserva de servicios prevista en la zona oeste del término, dedicada al uso de captaciones y depósito de agua potable, se ajusta a la parcela existente, que es coherente con la identificación de los planos vigentes.
- La zona de protección arqueológica se ajusta, tal como se muestra en la documentación vigente, a la curva de nivel de 85 msnm del topográfico realizado para la redacción de la HMNS99. Si se adaptara este ajuste al topográfico utilizado para la redacción del presente texto consolidado se reduciría sensiblemente el ámbito que, en cualquier caso, no responde a la zona de interés a proteger de acuerdo con los estudios, más recientes, para la redacción del catálogo de protecciones del municipio. Por ello, se mantiene la traza prevista por la HMNS99, aunque ello supone desligarla de la curva de nivel de 85 msnm.
- El ámbito del cementerio queda incluido en el suelo urbano, pero su delimitación no coincide con la extensión actual de la instalación, que parece haber sido ampliado sin respaldo urbanístico. Se ajusta la delimitación de urbano al cementerio existente en 1956, según ortofoto del vuelo americano.
- La modificación puntual 8 de la HMNS99 amplía el sector IV hasta la ronda prevista por el documento original. Esta ronda no se identificaba, de acuerdo con el plano de estructura del territorio, como red primaria, sin embargo, sí se identifica así en la MP8 (DOC10). También reubica el parque público originalmente previsto en la interfaz entre el término municipal de Masamagrell y el de Rafelbunyol y finalmente ubicado en una posición central del sector IV redelimitado. En la redelimitación del sector se da una pequeña indefinición, y es que deja sin ordenar una pequeña zona, continuación del equipamiento E9, que originalmente estaba incluida en el sector y que queda fuera tras la modificación, pero ni lo zonifica ni lo califica. Se interpreta que se trata de suelo urbano, por su ubicación, pero si bien la parcela ha sido obtenida por el Ayuntamiento y se ha considerado calificado como dotacional, como E9, a efectos de este texto consolidado queda calificado como viario (por no tener otra definición). El Plan Parcial del Sector IV es coherente con la delimitación y ordenación estructural de la modificación puntual 8, definiendo la ordenación pormenorizada, y manteniendo los problemas estructurales cometidos por la MP8.
- La zona verde ZV-XVII se ha ejecutado más allá de lo previsto por la HMNS99, ocupando el equipamiento E11 adyacente. Además, la ejecución del paso subterráneo por el carrer la Pau se ha desplazado hacia el norte, ampliando su superficie.
- La clasificación del suelo se ha definido en una nueva serie de planos, denominada E01 Clasificación del suelo, manteniendo los sectores de suelo urbanizable previstos por la HMNS99 como tal, ya que, si bien todos los ámbitos han sido gestionados, no consta un documento urbanístico que los reclasifique a urbano.

## Conflictos en la delimitación de ámbitos de gestión

Los planos de ámbitos de gestión en suelo urbano se identifican correctamente en la documentación gráfica de la HMNS99. Su delimitación se obtiene de las series de planos 4 Alineaciones y rasantes y 6 Unidades de actuación, así como de los respectivos planos modificativos de los anteriores.

Existen casos en que se ha redelimitado el ámbito de gestión, como en el sector IV, adaptándolo a las necesidades de ejecución de infraestructura. En la interfaz con el sector III existe una superposición entre el sector IV redelimitado y el sector III existente. En la documentación gráfica del texto consolidado se muestra la última delimitación vigente de cada ámbito de gestión, incluso con superposición, como es el caso indicado.

En la interfaz del sector IV con el suelo urbano, en el entorno del equipamiento E9, se produce una reclasificación a urbano de una parcela incluida en el sector IV previsto por la HMNS99 y que aparece como urbano en la redelimitación propuesta por la modificación puntual 8 sin que ésta se justifique. Además, no aparece la calificación de dicho suelo como equipamiento, como parece ser su vocación, y también su situación fáctica. Observadas las fotografías históricas, se aprecia que el suelo ya se destinaba a equipamiento educativo previamente a la aprobación de la modificación puntual 8. De hecho, de la información catastral se infiere que la parcela educativa data de 1974, y las ortofotos históricas atestiguan que las construcciones educativas son previas al vuelo OLSTAT, (1997-1998). Teniendo en cuenta que los planos de la HMNS99 se realizan sin una base cartográfica fiable, se interpreta que se trata de un error que la modificación puntual 8 percibió pero no corrigió adecuadamente. Dado que se trata de una parcela educativa unitaria, y que carece de sentido dejar sin calificación la parte de parcela objeto de esta argumentación, se interpreta que la calificación educativa E9 recae sobre la parcela completa, y así se grafía en este documento.

También se han observado alteraciones en la interfaz entre el sector III y el sector IV, aunque en este caso parece tratarse de desplazamientos de la cartografía, por lo que se representa una solución coherente, basada en la delimitación de la HMNS99.

La unidad de ejecución del Plan de Reforma Interior delimitado por las calles Francisco Tomás y Valiente, Poeta Arroyo Almela y Camí Cebolla no queda definida en su documentación gráfica. Se representa en el documento consolidado con su ámbito vial de servicio, es decir, definiendo un ámbito de 5 m desde la alineación prevista por el PRI.

## Conflictos en la definición de suelo dotacional

En general, el suelo dotacional está correctamente grafiado en los planos de alineaciones y rasantes, teniendo en cuenta las cuestiones indicadas en las consideraciones generales del apartado Metodología para la digitalización gráfica.

Sobre las zonas verdes previstas se indican los siguientes matices:

- De las zonas verdes previstas por la HMNS99 en suelo urbano todas se han materializado como tales, a excepción de:
  - ZV-III: se trata de una placita, no se ha ejecutado conforme a planeamiento.
  - ZV-XIII y ZV-XVI: la ejecución del paso subterráneo de carrer Pau ha disminuido la superficie prevista por la HMNS99. Además, la primera se ha materializado como zona de aparcamiento para la estación.
  - ZV-XIV: se ha materializado como zona de aparcamiento.
  - ZV-XVII: además de incrementarse su superficie por la ejecución del paso subterráneo de carrer Pau, se extiende hacia el equipamiento E11.
  - ZV-XIX: se ha ejecutado una rotonda de conexión con la Pobla de Farnals que lo ocupa parcialmente.
  - ZV-XX: se ha materializado como zona de aparcamiento.

TEXTO CONSOLIDADO DE LA REVISIÓN DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE RAFELBUNYOL

- La modificación puntual 10 recalifica una zona verde en carrer 9 d'octubre como residencial, pero actualmente se encuentra ejecutada.
- Las zonas verdes sobre suelo urbanizable tienen las siguientes peculiaridades:
  - JL-S1 del sector I: no se ha ejecutado.
  - JL-1 del sector IV: se ha ejecutado completamente, incluso ocupando el DOT-2 como zona verde. La primera se ha materializado sensiblemente más pequeña.
  - JL-2 y JL-3 del sector IV: son en realidad rotondas no aprovechables como zona verde.
  - ZV del sector V: se ha materializado como equipamiento deportivo.
  - EL del sector V: se encuentra ocupado por una construcción privada.
- La única zona verde prevista sobre suelo no urbanizable, introducida por la modificación puntual 9, denominada EQ20, no se ha ejecutado.

Sobre los equipamientos previstos se indican los siguientes matices:

- Los equipamientos previstos en suelo urbano:
  - E5: se ha ejecutado un vial peatonal dentro de su delimitación, colindante con E18.
  - E7: se prevé en planeamiento mucho menor a lo realmente ejecutado.
  - E9: como se ha comentado en el apartado sobre Conflictos en la delimitación de ámbitos de gestión, en la redelimitación del sector IV aprobada por la modificación puntual 8 se deja una franja sin calificar que, previamente, se incluía dentro del sector. No obstante, se trata claramente de un error material. La situación fáctica es que ese suelo se ha venido utilizando como equipamiento educativo desde 1974 (atendiendo a la información catastral), y se interpreta que su calificación real es, como corresponde, educativa, dentro del equipamiento E9. El uso educativo es previo a la redacción de la Revisión Anticipada de las Normas Subsidiarias de 1995, y se observa que los planos de la HMNS99 carecen de una base cartográfica fiable, lo que puede haber ocasionado la incongruencia con la realidad.
  - E11: se ha materializado como zona verde ZV-XVII.
  - E16: se incluye en una nave privada.
- Los equipamientos previstos en suelo urbanizable:
  - DOT-S2 del sector I: no se ha ejecutado, queda embebido en la zona verde JL-S1.
  - E19 del sector III: del mismo modo que el E5, se ejecuta un vial peatonal en su interfaz con el E18.
  - DOT-2 del sector IV: queda embebido en la zona verde JL-1, pero se ha ejecutado como zona verde.
  - E21 del sector V: ampliado por las modificaciones puntuales 5 y 10.
- Además del pozo de abastecimiento previsto por la HMNS99, el único equipamiento previsto sobre suelo no urbanizable, introducido por la modificación puntual 9, denominado EQ20, no se ha ejecutado.

Se han identificado también dos ámbitos calificados como “equipamiento comercial” en la HMNS99. Uno de ellos se encuentra sin edificar, y el otro aloja edificación privada. Su régimen no se identifica en la normativa urbanística. En el texto consolidado se mantiene su calificación.

## Conflictos en la definición de alineaciones

En general, las alineaciones están correctamente grafiadas en los planos de alineaciones y rasantes, teniendo en cuenta las cuestiones generales indicadas en las consideraciones generales del apartado Metodología para la digitalización gráfica.

La mayoría de las manzanas coinciden sensiblemente con el topográfico BCV05, por lo que su adaptación para la redacción del presente consolidado es directa. No obstante, se destacan las siguientes alineaciones, cuyo error es destacable:

- Las alineaciones del sector V no coinciden entre la propuesta de la HMNS99 vigente y la situación fáctica, observada tanto en el BCV05 como en las ortofotos disponibles. Parece tratarse de un ajuste debido a la deficiente ubicación de la línea 3 de metrovalencia en la cartografía de la HMNS99, así como a las posibles necesidades de espacio para la ejecución del paso subterráneo entre calle Fernando Múgica y avenida Roll Major. Además, se observa que no se ha ejecutado un pequeño espacio libre cercano al paso subterráneo.
- Existe un problema de concordancia en las alineaciones en la interfaz entre el suelo urbano de la zona I y la unidad de ejecución UE-2, en la calle Francisco Tomás y Valiente. En este ámbito, la UE-2 marca una alineación incoherente con la marcada por la HMNS99.
- En las calles cercanas a la plaza Sant Josep se han consolidado esquinas recientemente que se resolvían con chaflán, de acuerdo con la HMNS99. Se mantiene el chaflán, generando situación de fuera de ordenación.
- En el cruce de la avenida España con la avenida Magdalena se mantiene la alineación prevista por la HMNS99 para la manzana más al oeste del sector III, aunque su situación fáctica no se corresponde con las alineaciones aprobadas.
- Se da un conflicto en una construcción que constriñe el paso del carrer del Puig en su entronque con el carrer Major. Existen discrepancias entre los diversos planos del documento, pero dado que en el plano específico de ordenación pormenorizada 3 sobre "Alturas, alineaciones, rasantes y profundidad edificable" de la HMNS99 aparece un retranqueo que mantiene la alineación de la calle el Puig sensiblemente constante, se toma como correcta esta alineación, provocando que parte de la mencionada parcela quede en fuera de ordenación.

## Consolidación de los estudios de detalle

Se han identificado 5 estudios de detalle. Si bien consta la aprobación de todos ellos, la documentación disponible es heterogénea:

- El estudio de detalle para la UE-5 se ha incorporado a la ordenación pormenorizada.
- El estudio de detalle para la manzana E1 del sector IV se ha incorporado a la ordenación pormenorizada, aunque no se puede garantizar que la información localizada sea la aprobada definitivamente por el Ayuntamiento.
- Los estudios de detalle para las manzanas E-10 del sector IV y R-S5 del sector I tienen información fiable. No obstante, se trata de estudios de detalle de nivel proyectual, por lo que puede suponer un problema su vigencia sin quedar asociados a la licencia de obra que los acompaña, que podría no ser materializable teniendo en cuenta las sucesivas actualizaciones normativas en cuanto a habitabilidad, salubridad, etc.
- Del estudio de detalle para las parcelas 26 y 27 de la urbanización Els Forriols consta la aprobación por parte del Ayuntamiento y los planos de resultado.

Por otro lado, en el estudio de detalle para la manzana E-10 del sector IV se observa que se calcula la edificabilidad volumétrica máxima de acuerdo con el artículo 66, considerando que este artículo permite ejecutar toda la volumetría en perjuicio de la edificabilidad máxima asignada por el plan parcial del sector IV. No obstante, dado que dicho estudio de detalle está aprobado, y si bien asigna una edificabilidad superior a la permitida por el planeamiento, se mantienen sus determinaciones.

## Conclusiones

El planeamiento general de Rafelbunyol y sus modificaciones se ha podido incluir con éxito en este texto consolidado. La documentación existente era suficiente para asegurar coherencia suficiente entre el planeamiento vigente y el presente texto consolidado.

Los conflictos de mayor relevancia son:

- Las deficiencias en las alineaciones de las manzanas del sector V, que solo constan definidas por la HMNS99 y no coinciden con la realidad fáctica, aunque se puede entender que se trata de un ajuste en la ejecución, probablemente debido a deficiencias en la cartografía en los límites tanto con la línea 3 del metro como con el paso subterráneo de la calle Fernando Múgica / avenida Roll Major.
- La incoherencia del planeamiento en la interfaz entre el equipamiento E9, definido por la HMNS99, y la delimitación del Sector IV definida por la modificación puntual 8 y el plan parcial de dicho sector.

Por todo ello, se considera completo el documento consolidado de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Rafelbunyol.